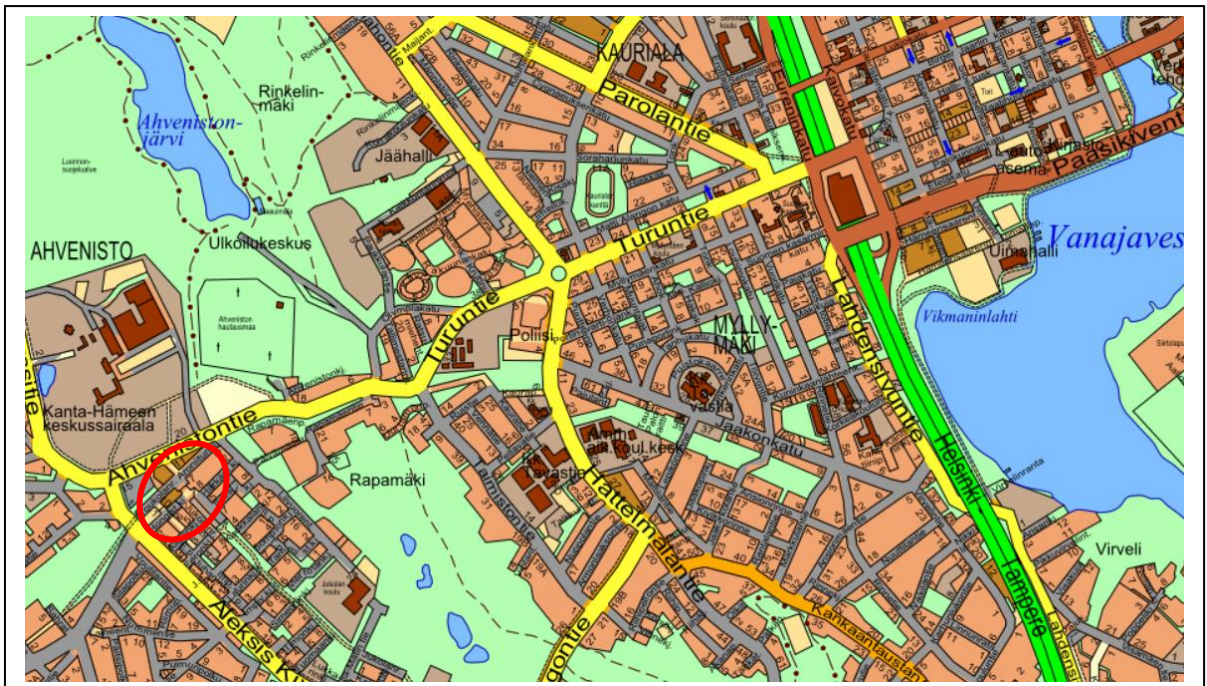


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Jukolan S-market

Hämeenlinnan kaupungin 25. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 2 ja 3, korttelin 2 tonttia 4, korttelin 3 tonttia 6, korttelin 74 tonttia 3, korttelin 163 tontteja 3 ja 4 sekä niihin liittyviä katualueita, puistoaluetta ja yleistä pysäköintialuetta koskeva asemakaavan muutos.



KAAVANRO:
2578

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT • KAAVOITUS • 4.9.2020, tarkistettu 9.11.2020

SISÄLLYS

1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	4
1.3 KAAVAN TARKOITUS	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2. ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Luonnonympäristö	7
3.1.2 Rakennettu ympäristö	8
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	13
4.2.1 Luonnosvaihe	13
4.2.2 Ehdotusvaihe	14
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	15
5.2 MITOITUS	16
5.3 ALUEVARAUKSET	17
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	23
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	23
5.7 NIMISTÖ	25
6 TAVOITEAIKATAULU	25
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25

LIITTEET

- 1.Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 2.Asemakaavan seurantalomake
- 3.Pienennös kaavaluonnoksesta 3.3.2020
- 4.Pienennös kaavaehdotuksesta 4.9.2020
- 5.Pienennös kaavaehdotuksesta 4.9.2020 (tarkistettu 9.11.2020)
- 6.Luonnosvaiheen lausunnot
- 7.Ehdotusvaiheen lausunto

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 4.9.2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA.

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Jukolan S-Marketin kaavamuutos Asemakaava, kaava nro 2578
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan kaupungin 25. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 2 ja 3, korttelin 2 tonttia 4, korttelin 3 tonttia 6, korttelin 74 tonttia 3, korttelin 163 tontteja 3 ja 4 sekä niihin liittyviä katualueita, puistoaluetta ja yleistä pysäköintialuetta.
Kaavan laatija:	Ympäristösuunnittelu oy / Arto Remes
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 3. krs 13100 Hämeenlinna kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
Vireilletulopvm.:	2020 kaavoituskatsauksessa
Kaupunkirakennelautakunta:	14.1.2020
Kaupunkirakennelautakunta:	24.3.2020
Kaupunkirakennelautakunta:	15.9.2020
Kaupunginhallitus:	23.11.2020
Kaupunginvaltuusto:	___.___.202__

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin länsiosassa Jukolan liikekeskuksessa n. 3 km etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta. Nykyisen S-marketin osoite on Ahvenistontie 13. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty kansilehden kuvassa punaisella rajauksella.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen tavoitteena on jäsentää alueen liike- ja toimistorakennusten korttialueet uudelleen ja mahdollistaa uuden S-marketin sekä tarvittavien kaupan pysäköintialueiden rakentaminen alueelle. Uusi S-market on tarkoitus sijoittaa toiseen paikkaan nykyisen asemakaavan kortteleiden 3 ja 163 alueelle. Nykyisen S-marketin alue muuttuisi uuden kaupan pysäköintialueeksi. Jukolanraitti siirtyisi hieman itään päin uuden Ahvenistontien tonttiliittymän yhteyteen siten, että kaupan pysäköintialueesta muodostuisi yhtenäinen. Kaavamuutoksella varaudutaan myös polttoaineen jakelupisteen ja pesukadun rakentamiseen kyseiselle pysäköintialueelle Ahvenistontien varteen. S-marketin huoltoajoyhteys siirtyisi Hongistonkujan puolelle, mihin sijoittuisi osa kaupan asiakaspysäköinnistä (nykyisen asemakaavan korttelin 74 LPA-alueelle). Suunnittelussa huomioidaan alueen läpi kulkevat kevyenliikenteen väylät.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireille tulovaihe ja valmisteluvaihe

14.1.2020	Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta päätti (§12) asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.
1/2020	Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2020.
24.3.2020 (§58)	Asemakaavan muutosluonnoksen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosta koskevan aineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
9.4.-8.5.2020	Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (Valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 8.4.2020 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Kaavaehdotusvaihe

15.9.2020 (§149)	Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen ja sitä koskevan aineiston nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.
28.9.- 28.10.2020	Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto pidettiin julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 26.9.2020 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia. Ainoastaan Telia Finland Oyj antoi lausunnon kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotusta ei ollut tarpeen muuttaa saadun lausunnon perusteella. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen tehtiin ainoastaan vähäisiä teknisiä korjauksia. hu- alueen osan kaavamerkintä muutettiin kaupungin kaavamerkintäkirjaston mukaiseksi hv- kaavamerkinnäksi. Lisäksi LPA- korttelin 1 tontin numero 3 muutettiin numeroksi 4 ja LPA- korttelin 2 tontin numero 1 muutettiin numeroksi 5.

2.2. ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutos koskee Voutilan 25. kaupunginosan korttelin 1 liike- ja toimistorakennusten aluetta (K) ja autopaikkojen aluetta (LPA), liike- ja toimistorakennusten kortteleita 2, 3 ja 163, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 74, yleistä pysäköintialuetta (LP), puistoaluetta (VP), Hongistonkujan katualuetta ja Hongistonkujan jatkeen pp/t- katualuetta. Lisäksi kaavan muutosalueeseen kuuluu Toukolanraitin jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue (pp) ja osa Jukolanraitin pp-katualueesta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Voutilan 25. kaupunginosan autopaikkojen korttelin (LPA) 1 tontti 4, autopaikkojen korttelin (LPA) 2 tontti 5, korttelin 7 autopaikkojen (LPA) korttelialueen osa (tontti 13), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueen osa (tontti 14) ja liike- ja toimistorakennusten (KL) korttelialueen osa (tontti 15), autopaikkojen korttelin (LPA) 74 tontti 3 sekä niihin liittyvät katualueet (pp, pp/h, pp/t, Hongistonkuja- niminen katu) ja puistoalue (VP).

Asemakaavan muutos huomioi nykyisen S-marketin siirtymisen ja rakentumisen nykyistä suurempaan Toukolanraitin eteläpuolelle osoitetulle korttelin 7 liike- ja toimistorakennusten korttelinosan (KL) tontille 15. Vanhan kaupan alue muuttuu uuden marketin pysäköintialueeksi. Kulku Ahvenistontieltä uuden kaupan käyttöön tarkoitettu pysäköintialueelle (LPA- kortteli 2) ja viereiselle vanhalle korttelin 4 käyttöön tarkoitettu pysäköintialueelle (LPA- kortteli 1) on suunniteltu kaavan muutoksella uudelleen tonteille ajon sallivan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kautta (pp/t). Myös nykyinen Jukolanraitin kevyenliikenteen väylä siirtyy kulkemaan uuden pp/t- yhteyden kautta. Nykyisen kaupan Ahvenistontien huoltoliikenteen liittymä poistuu ja uuden S- marketin huoltoliikenne tapahtuu Aleksis Kiven kadun suunnasta Hongistonkujan kautta. Liike – ja toimistorakennusten korttelialueen (K) 163 tontti 2 on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontiksi. Alueen eteläosan kaupungin omistama yleinen pysäköintialue (LP) on muutettu kaupan uuden KL tontin 15 ja AL- tontin 14 käyttöön tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueen osaksi (LPA). Alueen länsiosan puistoalue (VP), autopaikkojen korttelialue (LPA) 74 sekä Toukolanraitin jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie ovat säilyneet vanhan kaavan mukaisina aluevarauksina. Yhteensä kaavamuutoksella on osoitettu rakennusoikeutta 5400 k-m². Kokonaisuutena alueen vanhojen asemakaavojen rakennusoikeus laskee 2230 k-m².

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Rakentamisen ajoitus on maanomistajan päätettävissä. Alueella on kunnallistekninen valmius. Korttelin 7 KL- tontin 15 rakentamisen vaatimat vesi- ja hulevesiputkien siirrot, telekaapeleiden suojaukset sekä jätevesiviemärin uudelleen rakentaminen on selvitetty ja suunniteltu kaavamuutosta valmisteltaessa/rakennuslupavaiheessa. Uuden S- marketin rakentaminen on aloitettu 3.7.2020 myönnetyn rakennusluvan (2020-437) mukaisesti.

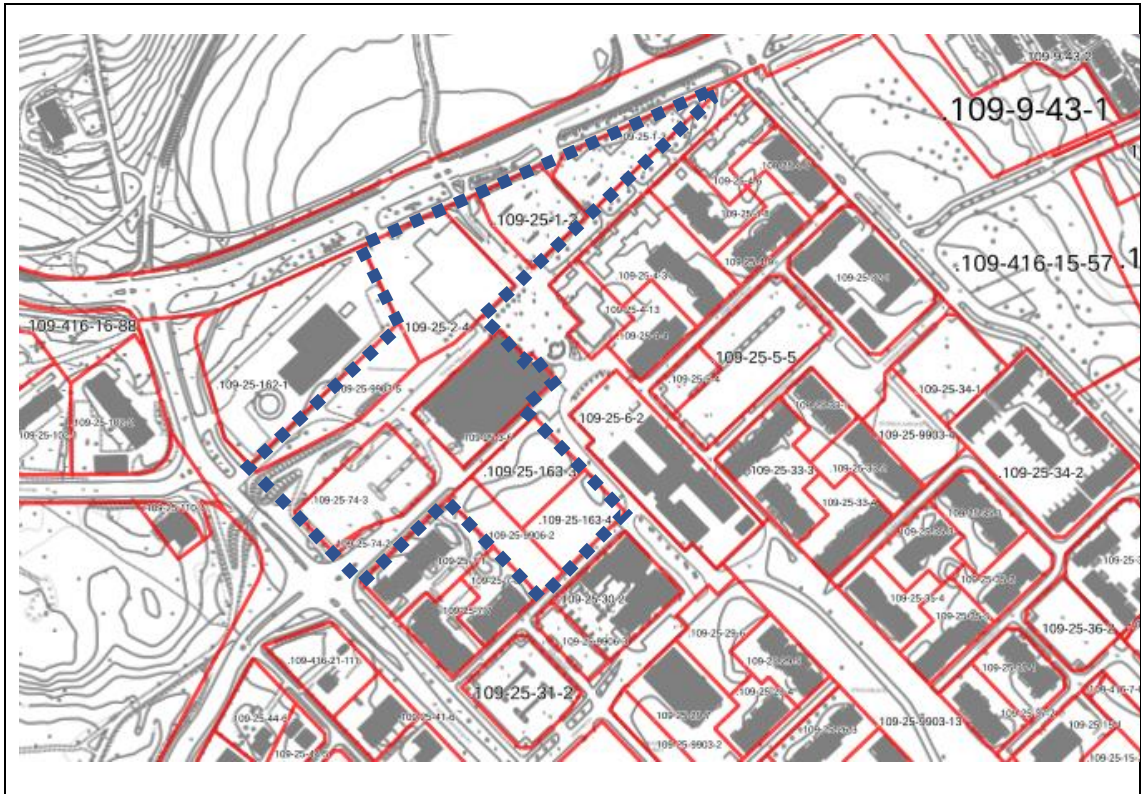
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin länsiosassa Jukolan liikekeskuksessa n. 3 km etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta. Alueen sijainti on liikenneyhteyksien osalta edullinen. Aluetta pohjoisessa rajaava Ahvenistontie ja lännessä rajaava Aleksis Kiven katu ovat osa Hämeenlinnan päätieverkostoa. Alueen läpi kulkeva Toukolanraitti on pääpyöräilyreitti. Suunnittelualue on pääosin Jukolan vanhan liikekeskuksen aluetta ja osa Jukolan tiivistyvää alakeskustaa. Jukolassa on tällä hetkellä hieman yli 2000 asukasta. Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee kerros- ja pientaloalueita. Lähiympäristössä on lisäksi julkisia palveluita, kuten koulu, päiväkotito, terveysasema ja sairaala.

Alueella sijaitsee S-marketin nykyinen liikerakennus. Nykyisen S-marketin piha-alueet ovat pääosin pysäköintikäytössä. Myös Hongistonkujan varren autopaikkojen korttelialue on rakentunutta pysäköintialuetta. Aleksis Kiven kadun ja Hongistonkujan kulmauksessa on polttoaineen jakeluasema. Alueen kevyenliikenteen väylät ovat pääosin rakentuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Korttelin 3 alueella ja osalla korttelia 163 on aloitettu uuden S- marketin rakentaminen.



Kuva 1. Suunnittelualueen raja on esitetty kantakartalla. Kartta: KTJ.



Kuva 2. Ortoilmakuva alueelta.

Suunnittelualueen historiaa

Jukola on Hämeenlinnan kaupungin nuoria lähiöitä. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakentuminen on tapahtunut pääosin 1980- 1990- luvuilla. Alue on ollut 1980- luvun alkupuolelle saakka maanviljelyskäytössä. Tämän jälkeen alue on asemakaavoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten- sekä autopaikkojen alueiksi. Alueella on ollut mm. kaupan ja ravintolapalvelujen toimintaa.

3.1.1 Luonnonympäristö

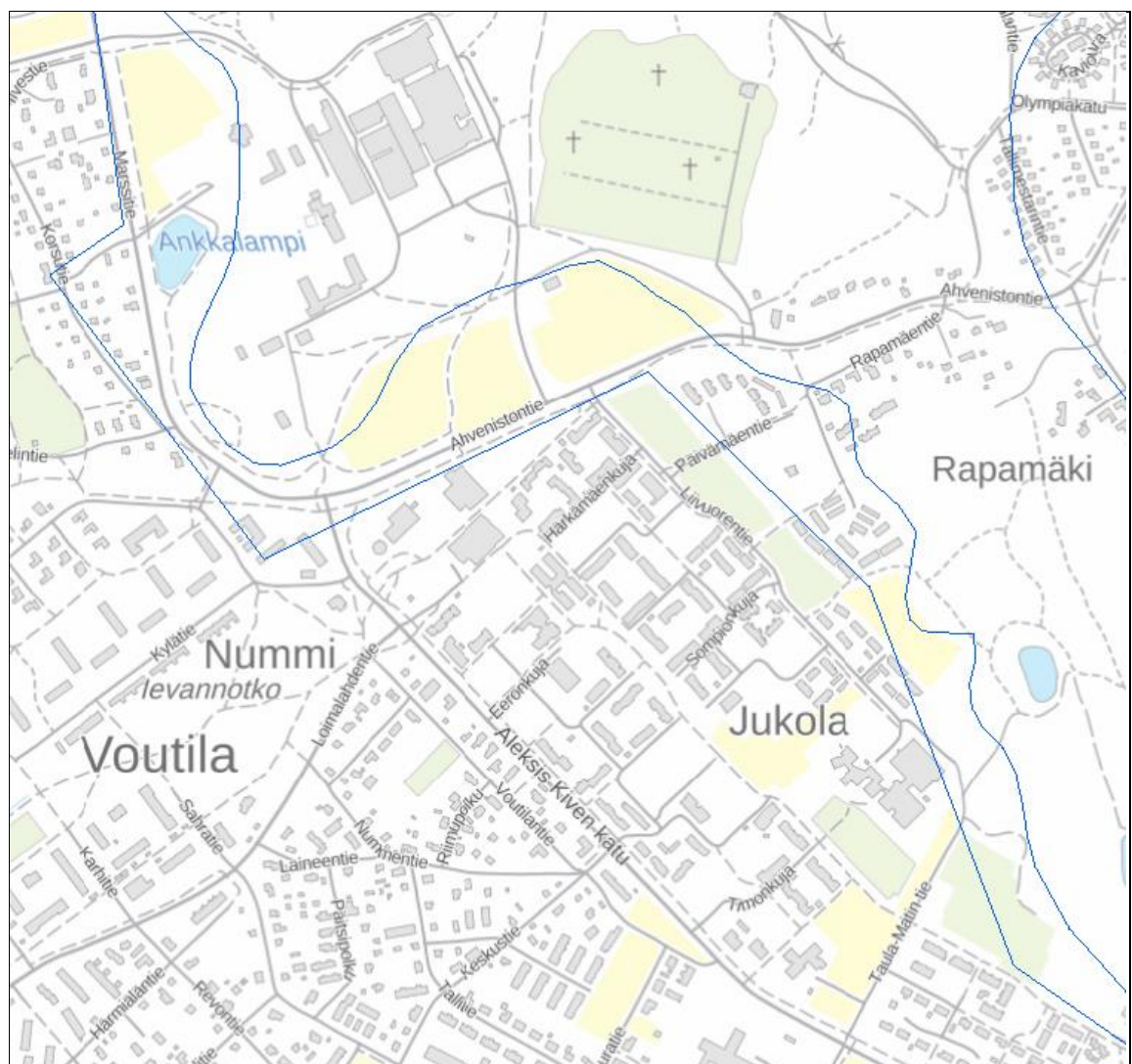
Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Lähde: Ympäristöhallinnon ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Suunnittelualue on pääosin jo rakentunut tai uuden kaupan rakentamisaluetta eikä rakentuneilla alueilla ole luonnontilaista ympäristöä. Alue on kokonaan entistä peltoa ja alueen vielä rakentamattomilla osilla kasvava puusto on syntynyt viljelyn päätyttyä 1980-luvulta alkaen. Voimassa olevan asemakaavan puistoalueella on pieni mäntyjä kasvava kuvio.

Pohjavesi

Ahvenistonharjun pohjavesialue (Ahvenisto-0410902) ulottuu pieneltä osin suunnittelualueelle Ahvenistontien varressa. Varsinainen Ahvenistonharjua myötäilevä pohjaveden muodostumisalue sijaitsee kaavan muutosalueen ulkopuolella (kuva 3). Ahveniston tekopohjavesilaitos sijaitsee Ahvenistonharjulla n. 1 km:n päässä suunnittelualueesta.



Kuva 3. Ahveniston pohjavesialue (Pohjavesialueen rajausta ja varsinainen muodostumisalue)

Ympäristöhäiriöt

Alueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Ahvenistontien ja Aleksis Kiven kadun ajoneuvoliikenteestä saattaa aiheutua meluhäiriötä. Ahvenistontien liikenteen aiheuttamaa melua on tutkittu SITOWISE:n laatimassa meluselvityksessä (09/2019).

Suunnittelualue sijaitsee Seveso II laitoksen (Ahveniston lämpölaitos) konsultointivyohtokkeella (vaarallista kemikaalia käyttävä tai varastoiva laitos).

Ahveniston lämpökeskuksen merkittävimmät ympäristövaikutukset kohdistuvat ilmaan (lähde: Hämeen Ympäristökeskuksen ympäristölupapäätös HAM-2004-Y-293-111). Polttaessa maakaasua merkittävin vaikutus ilmanlaatuun ja luontoon on typen oksidit. Toiminnanharjoittaja arvioi, että Ahveniston lämpökeskuksen toiminnalla ei ole merkittävää vaikutusta Hämeenlinnan ilmanlaatuun tai muuhun ympäristöön, vaikka tuotantomäärät kasvaisivat. (Lähde: Ahveniston Sairaalan asemakaavan muutoksen kaavaselostus 20.1.2020).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Jukolan alue on kaavallisesti ja maankäytöllisesti osa Hämeenlinnan kaupungin yhdyskuntarakennetta. Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on osa Jukolan alakeskusta, joka puolestaan rajautuu laajenevaan ja tiivistyvään keskusta-alueeseen.

Rakennuskanta

Nykyinen noin 2 100 m²:n suuruinen S-market sijaitsee Ahvenistontien varressa asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelissa 2. Kaupan pysäköinti on järjestetty marketin itäpuolelle Ahvenistontien ja Aronitunkujan väliin. Korttelissa 3 ollut noin 2 500 m²:n suuruinen entinen K-kaupan rakennus on purettu kesällä 2020.

Väestö

Jukolassa on tällä hetkellä hieman yli 2000 asukasta. Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee lähinnä kerros- ja pientaloalueita.

Kaupunki-taajamakuva

Jukolan liikekeskusta on rakentunut varsin väljästi. Alueella on tällä hetkellä yksi matala liikerrakennus (toinen purettu kesällä 2020), aukioita, pysäköintialueita ja kevyenliikenteen väyliä. Alue on rakentunut loivapiirteiselle entiselle peltoalueelle. Alueen pohjoispuolista maisemaa hallitsevat avoin peltoalue ja peltoalueen takana nousevat sairaalanmäki ja Ahvenistonharju. Liikekeskuksen toriaukion koillis-itäpuolella oleva 8. kerroksinen kerrostalo ja Toukolanraitin varren muut matalammat kerrostalot hallitsevat taajamakuva suunnittelualueelta harjun suuntaan tarkasteltuna. Alueen länsipuolella sijaitsevan Ahveniston lämpölaitoksen piippu erottuu maamerkinä alueen kaupunkikuvassa.

Palvelut

Hämeenlinnan keskusta palveluineen sijaitsee n. kolmen kilometrin päässä suunnittelualueelta. Jukolan lähipalvelut ovat keskittyneet liikekeskuksen alueelle. Suunnittelualueella toimii nykyisin päivittäistavarakauppa. Alueella on aiemmin ollut myös muita kauppoja ja ravintolatoimintaa.

Julkisista palveluista lähiympäristössä on mm. koulu, päiväkoteja, terveysasema ja Kanta-Hämeen keskussairaala.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella toimiva päivittäistavarakauppa työllistää n. 30 henkilöä. Läheinen Kanta-Hämeen keskussairaala on Hämeenlinnan suurimpia työllistäjiä.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole erityistä merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta. Alueen kevyen liikenteen väylät toimivat osaltaan ihmisten ulkoilu- ja virkistyskäytössä. Läheinen Ahvenistonharju sekä Ahveniston virkistys- ja ulkoilualue tarjoavat erinomaiset puitteet yleiseen virkistyskäyttöön.

Liikenne

Alueen sijainti on liikenneyhteyksien puolesta edullinen. Alue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä valtatiestä, noin neljän kilometrin päässä pääradasta ja Hämeenlinnan rautatieasemasta sekä on osa joukkoliikennevyöhykettä. Aluetta pohjoisessa rajaava Ahvenistontie ja lännessä rajaava Aleksis Kiven katu ovat osa Hämeenlinnan päätieverkostoa. Alueen läpi kulkeva Toukolanraitti on pääpyöräilyreitti.

Nykyisen S-marketin pysäköintialueen ja kaupan takana olevan huoltopihan liittymät ovat suoraan Ahvenistontielle. Marketin ja pysäköintialueen välistä kulkeva Jukolanraitti toimii kevyenliikenteen yhteytenä Ahvenistontien ja liikekeskuksen toriaukion välillä jatkuen edelleen torilta kaakon suuntaan.

Maanomistus

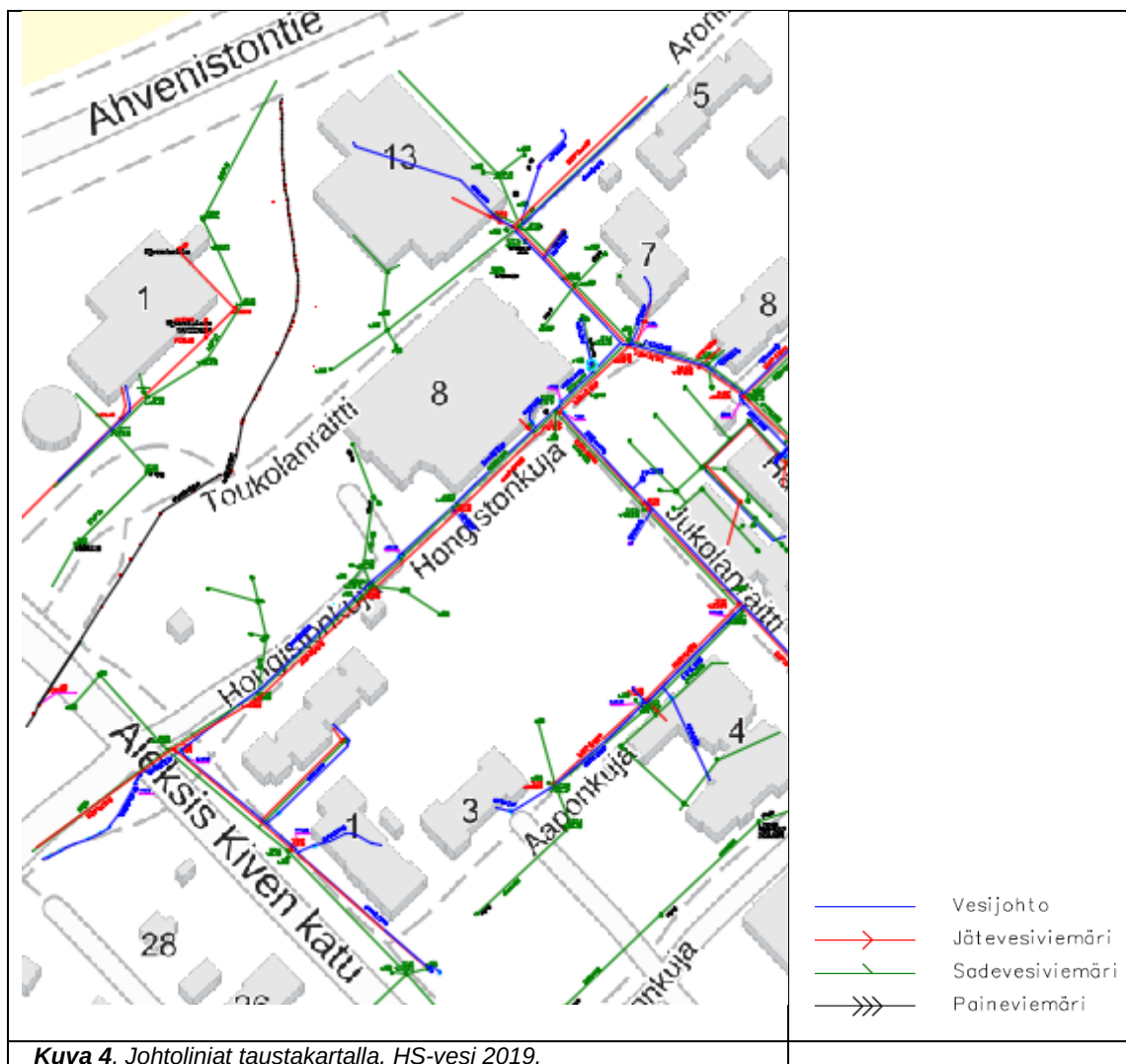
Hämeenmaan kiinteistöt Oy omistaa kiinteistöt 109-25-1-2 ja 109-25-2-4. Kiinteistön 109-25-3-6 omistaa Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Länsikeskus, jonka osakekannan omistaa Hämeenmaan kiinteistöt Oy. Kiinteistö Oy Jukolantori omistaa kiinteistön 109-25-163-3 ja Kiinteistö Oy Jukolanraitti kiinteistön 109-25-163-4. Kiinteistöt 109-25-1-3, 109-25-74-2, 109-25-74-3 ja 109-25-9906-2 sekä Toukolanpuiston kiinteistö 109-25-9903-5 ja katualueet (Voutilan kadut 109-25-9901-0) ovat Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen nykyiset toiminnot on liitetty kunnallistekniseen verkostoon. Alueella kulkee Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:n vesi-, hulevesi- ja viemäriputkia. Tämän kaavahankkeen osalta merkittävimmät HS-Veden alueelle sijoittuvat putket ovat Hongistonkujan jatkeen kohdalla kulkevat vesi- hulevesi- ja viemäriputket sekä nykyisen S-marketin länsipuolelta kulkeva Sampo-Alajärvi suunnan paineviemäri. Tavoitteen mukainen uuden S-marketin rakentaminen edellyttää HS-Veden laatiman esisuunnitelman perusteella Hongistonkujan vesi- hulevesiputkien siirtämistä ja viemärin rakentamista uudelleen suojaputkessa. HS-Veden johtokartta on esitetty kuvassa 4.

Kaavamuutosalueen sähkönjakelusta vastaa Elenia Oy. Alue sijaitsee olemassa olevien Loimua Oy:n kaukolämpölinjojen varrella. Alueen länsipuolella sijaitsee Loimua Oy:n Ahveniston lämpölaitos. Suunnittelualueen länsiosassa kulkee kaasuputki.

Alueella sijaitsee teleoperaattori Telian verkkoa. Tavoitteen mukainen uuden S-marketin rakentaminen edellyttää Telian johtojen suojaamista ja myös mahdollisten korvaavien johtoreittien rakentamista.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei sijaitse maakunnallisten tai valtakunnallisten merkittävän rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueella. Alueella ei sijaitse arvokasta rakennuskantaa.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Lähde: Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna (Kyppe).

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (MRL 4 §). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia tavoitteita. Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Maakuntakaava

12.9.2019 voimaan tullessa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C158). C-merkinnällä osoitetaan näiden keskustusten keskustamaisen asuminen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupansuuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava

Yleiskaava

11

Asemakaava

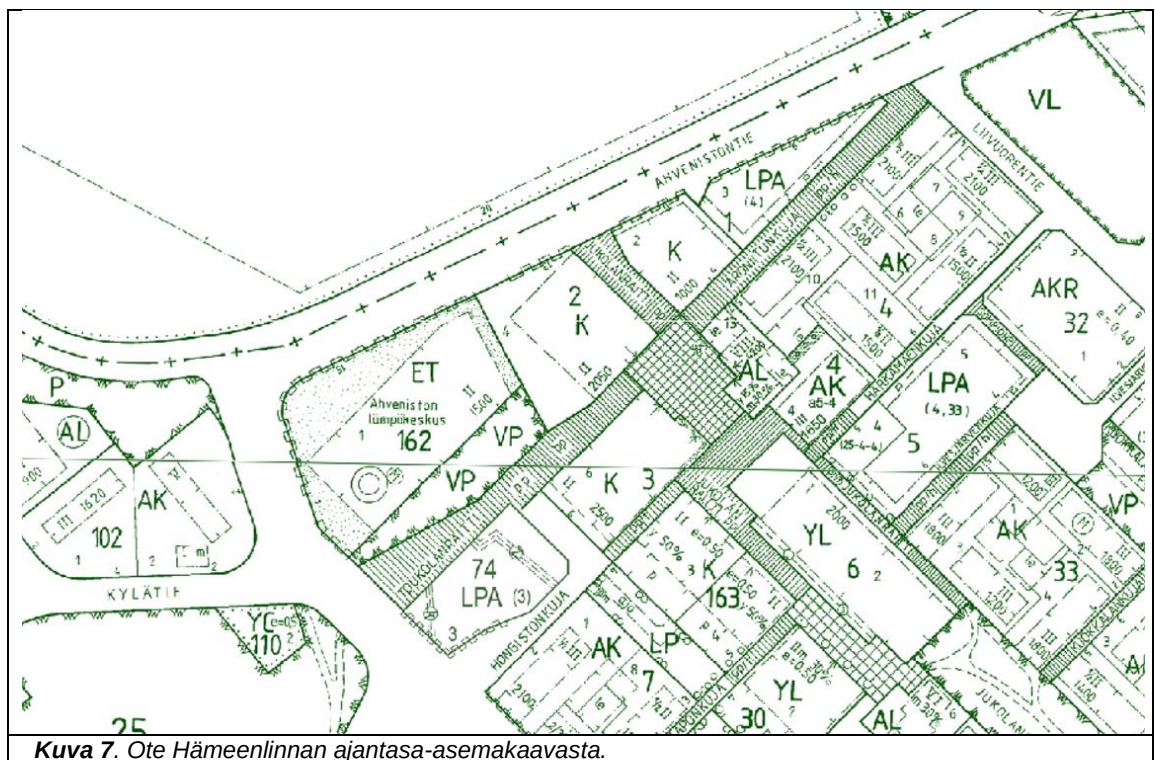
Alueella on voimassa neljä asemakaavaa.

Asemakaavassa nro 1730 (28.9.1984) Korttelin 1 tontin 2 käyttötarkoitus on liike – ja toimistorakennusten korttelialue (K). Tontin rakennusoikeus on 1 000 k-m² ja kerrosluku on II. Korttelin 1 tontin 3 käyttötarkoitus on autopaikkojen korttelialue (LPA). LPA kortteli 1 on tarkoitettu korttelin 4 käyttöön.

Asemakaavassa nro 1944 (10.1.1989) korttelin 3 ja korttelin 163 tonteilla 3 ja 4 käyttötarkoitus on liike – ja toimistorakennusten korttelialue (K). Kaava-alueeseen sisältyy myös korttelin 163 yleinen pysäköintialue (LP). Korttelissa 3 on rakennusoikeutta 2 500 k-m² ja kerrosluku on II. Korttelin 163 tonteilla 3 ja 4 tehokkuusluku $e=0,5$, jolloin rakennusoikeutta tontilla 3 on 1 144 k-m² ja tontilla 4 on 936 k-m².

Asemakaavassa nro 2055 (8.11.1991) korttelin 2 tontin 4 käyttötarkoitus on liike – ja toimistorakennusten korttelialue (K). Tontin rakennusoikeus on 2 050 k-m² ja kerrosluku on II.

Asemakaavassa nro 2519 (31.12.2015) korttelin 74 käyttötarkoitus on autopaikkojen korttelialue (LPA). LPA kortteli 74 on tarkoitettu K- korttelin 3 käyttöön.



Kuva 7. Ote Hämeenlinnan ajantasa-asemakaavasta.

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen 28.1.2019 § 12. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Rakennuskielto

Kaavamuuutosalue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

Muut selvitykset

Asemakaavan muutoksen laadinnassa hyödynnetään kantakaupungin yleiskaavan 2035 ja viereisen Ahveniston sairaalan asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja selvityksiä.

Liikennejärjestelyjen osalta asemakaavan muutoksessa tukeudutaan kaavamuutosta varten laadittuun Jukolan S- marketin liikenneselvitykseen (Sitowise 31.8.2020) sekä Kanta-Hämeen uuden keskussairaalan liikennesuunnitelmaan (Sitowise Oy).

Päätökset

Hämeenlinnan kaupunginhallitus myönsi 15.6.2020 (§ 237) poikkeamisluvan uuden S- marketin rakentamiseksi.

Hämeenlinnan kaupungin rakennusvalvonta myönsi 3.7.2020 uuden S- marketin rakennusluvan (rakennuslupa 2020-437).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoitus on tullut vireille Osuuskauppa Hämeenmaan aloitteesta. Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennelautakunta teki 14.1.2020 (§ 12) asemakaavan muutoksen käynnistämispäätöksen (HML/5094/10.02.03.01/2019).

Kaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2020.

Kaavamuutoksesta tehdään maankäyttösopimus Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n kanssa.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset ja palaute

- 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 sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut ja rakennusvalvonta
 - Hämeenlinnan seudun Vesi Oy
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:
 - Elenia Verkko Oy, Loimua Oy, teleoperaattorit

Kaavan aineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa www.hameenlinna.fi/kaavat koko kaavoitusprosessin ajan. Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset toimitetaan Kaupunkirakennelautakunnalle osoitettuna kaavoitusyksikköön osoitteeseen Wetterhoffinkatu 2, PL 84, 13101 Hämeenlinna tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaluonnoksesta ja –ehdotuksesta pyydetään viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta lausunnot. Nähtävillä olo ajoista tiedotetaan kuulutuksella Kaupunkiuutisissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.2.1 Luonnosvaihe

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 9.4.-8.5.2020 (Valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 8.4.2020 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Viranomaisista lausunnon antoivat Hämeen ELY- keskus, Hämeen liitto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Lisäksi Telia Finland Oyj antoi lausunnon kaavaluonnoksesta.

Hämeen ELY- keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Hämeen liitto totesi lausunnossaan, että asemakaavan muutosluonnos on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Ja että asemakaavan mukaisilla toimenpiteillä vahvistetaan osaltaan Jukolan kaupunkimaisen kehittämisen kohdealuetta.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut varsinaisesti huomautettavaa kaavaluonnokseen. Kanta-Hämeen pelastuslaitos esitti huomiona, että kaavoitettava alue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisen laitoksen (Ahveniston lämpökeskus) konsultointivöhykkeellä. Konsultointivöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Kaavaselostuksen luonnoksessa ympäristöhäiriöiden arvioinnissa viitataan Ahveniston Sairaalan asemakaavan muutoksen kaavaselostukseen 20.1.2020. Sama vaikutusten arviointi on pelastuslaitoksen mukaan hyödynnettävissä myös tässä kaavassa.

Tukesin lausunnossa todetaan, että kaavamuutosalueella sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava Loimua Oy:n Ahveniston lämpökeskus. Laajuudeltaan lämpölaitos on lupalaitos siellä varastoitavan kevyen polttoöljyn takia. Polttoöljyn lisäksi laitoksella käytetään maakaasua, joka tulee laitokselle putkea pitkin. Tukesin tietojen perusteella lämpölaitoksella todennäköisimmin tapahtuvien onnettomuuksien onnettomuusvaikutukset pysyvät lämpölaitoksen alueen sisäpuolella. Laitoksella varastoitavan öljyn palolla voi kuitenkin olla vaikutuksia lähiympäristöön. Tukesilla ei ole käytössään mallinnusta tällaisen palon vaikutuksista ja siten vaara-alueen koosta. Muilla laitoksilla tehtyjen mallinnusten perusteella vakavien polttoöljypalojen lämpötilavaikutukset voivat ulottua satojen metrien päähän. Tarkkoihin tuloksiin päästään kuitenkin vain laitospöytämallin mallinnuksella. Kattilahuoneen paineenkevennys on toteutettu kattoluukkujen ja marketista pois päin suuntautuvan lasiseinän kautta. Kaavoituksessa tulee huomioida alueella kulkevien maakaasuputkien suojaetäisyydet.

Telia Finland Oyj:n lausunnossa toetaan, että rakennettavan S- marketin alle on jäämässä merkittävä osa Telian verkkoa. Kanavan siirtäminen ja korvaavan reitin rakentaminen on aikataulullisesti mahdoton hanke ja olisi kustannuksiltaan erittäin kallis. Telia on esittänyt 29.4.2020 pidetyssä kokouksessa kanavan ja kaapeleiden jättämistä tulevan rakennushankkeen alle. Näin voidaan menetellä, kun työmaa aikaisesta suojauksesta ja lopullisen suojauksen rakentamisesta tulevista kustannuksista vastaa rakentaja. Lisäksi rakentajan vastuulle tulee kustannukset korvausputkien rakentamisesta. Telia rakentaisi omalla kustannuksellaan Toukolanraitin / Aronitunkujan varteen korvaavan reitin.

Lausuntojen perusteella ei ollut tarpeen muuttaa kaavaratkaisua. Kanta-Hämeen pelastuslaitoksen ja Tukesin lausuntojen perusteella lisättiin kaavamuutoksen kaavaselostukseen terveyttä ja turvallisuutta koskeva vaikutusten arviointiosio.

Nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen tehtiin Hämeenlinnan kaupungin esityksestä seuraavat muutokset:

- Yleinen pysäköintialue (LP) muutettiin autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Muutoksen seurauksena tämä alue ja kaavaluonnoksessa osoitetut korttelin 3 KL- tontti 1 ja AL- tontti 2 yhdistyivät kaavateknisesti kaavamuutoksen ulkopuoliseen kortteliin 7, jolloin muodostuivat korttelin 7 LPA- tontti 13, AL- tontti 14 ja KL- tontti 15.
- Autopaikkojen korttelialueet (LPA) 2 ja 74 osoitettiin vain korttelin 7 KL- tontin 15 käyttöön ja korttelin 7 LPA- alue osoitettiin korttelin 7 AL- tontin 14 ja KL- tontin 15 käyttöön.
- Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) 2 Ahvenistontien varteen lisättiin istutettavan puurivin kaavamerkintä.
- Yleismääräyksiin lisättiin määräys, joka sallii Ahvenistontien rakenteiden ja luiskien sijoittamisen korttelin 1 LPA- alueelle.

4.2.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 28.9.-28.10.2020. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 26.9.2020 Kaupunkiuutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.

Telia Finland Oyj antoi kaavaehdotuksesta luonnosvaiheen lausunnon kanssa samansisältöisen lausunnon. Telia Finland Oyj:n ehdotusvaiheen lausunnossa todetaan, että rakennettavan S- marketin alle on jäämässä merkittävä osa Telian verkkoa. Kanavan siirtäminen ja korvaavan reitin rakentaminen on aikataulullisesti mahdoton hanke ja olisi kustannuksiltaan erittäin kallis. 29.4.2020 pidetyssä kokouksessa Telia on päättänyt esittämään kanavan ja kaapeleiden jättämistä tulevan rakennushankkeen alle. Sillä ehdolla, että työmaa aikaisesta suojauksesta ja lopullisen suojauksen rakentamisesta tulevista kustannuksista vastaa rakentaja. Lisäksi rakentajan vastuulle tulee kustannukset korvausputkien rakentamisesta. Telia rakentaisi omalla kustannuksellaan Toukolanraitin / Aronitunkujan varteen korvaavan putkireitin.

Kaavaratkaisua ei ollut tarpeen muuttaa kaavaehdotuksesta saadun Telia Finland Oyj:n lausunnon perusteella. Telian kaapelikanavat huomioidaan uuden S- marketin rakentamisessa sovitun mukaisesti.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on jäsentää alueen liike- ja toimistorakennusten korttialueet uudelleen ja osaltaan mahdollistaa uuden S-marketin sekä tarvittavien kaupan pysäköintialueiden rakentaminen alueelle. Uusi S-market on tavoitteena sijoittaa toiseen paikkaan nykyisen asemakaavan kortteleiden 3 ja 163 alueelle. Nykyisen S-marketin alue muuttuisi uuden kaupan pysäköintialueeksi. Jukolanraitti siirtyisi hieman itään päin uuden Ahvenistontien tonttiliittymän yhteyteen siten, että kaupan pysäköintialueesta muodostuisi yhtenäinen. Kaavamuutoksella varaudutaan myös polttoaineen jakelupisteen ja pesukadun rakentamiseen kyseiselle pysäköintialueelle Ahvenistontien varteen. S-marketin huoltoajoyhteys siirtyisi Hongistonkujan puolelle, mihin sijoittuisi osa kaupan asiakaspysäköinnistä (nykyisen asemakaavan korttelin 74 LPA-alueelle). Samalla LPA- korttelin 74 alueelle rakentunut polttoaineen jakelupiste huomioidaan kaavallisesti.

Alueen yleisen käytön kannalta tavoitteena on huomioida alueen läpi kulkeva Toukolanraitin pääpyöräilyreitti ja Jukolanraitin kevyenliikenteen yhteys. Kaavaprosessin aikana on tullut esille tarve varautu hulevesien käsittelyyn alueen länsiosan puistoalueella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksen pohjana olleiden uuden S-marketin viitesuunnitelmien ja rakennuslupa- ja tarvittavien aineistojen laatimisesta on vastannut arkkitehti Taina Anttila Ajan Arkkitehdit Oy:stä. Liikennejärjestelyjen osalta kaavamuutoksessa on tukeuduttu kaavamuutosta varten laadittuun liikenneselvitykseen (Sitowise 31.8.2020) sekä Sitowise Oy:n laatimaan Ahvenistontien liikennesuunnitelmaan.

Uuden S-marketin rakentamisalue on osoitettu kaavamuutoksella korttelin 7 liike- ja toimistorakennusten korttelinosan (KL) tontiksi 15, joka muodostuu vanhan kaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) 3, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) 163 tontista 3 sekä Hongistonkujan pp/t- alueesta. Nykyisen S-marketin liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) 2 ja kaupan pysäköintialueena oleva liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) 1 osa on muutettu uuden S-marketin KL- korttelinosan tontin 15 käyttöön tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA- kortteli 2). Kaavan muutosalueen ulkopuolisen korttelin 4 käyttöön tarkoitettujen autopaikkojen korttelialueen (LPA) 1 alue on säilynyt Ahvenistontien liittymäaluetta lukuun ottamatta vanhan kaavan mukaisena. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) 163 tontti 4 on muutettu korttelin 7 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelinosan (AL) tontiksi 14. Alueen eteläosan yleinen pysäköintialue (LP) on muutettu korttelin 7 AL- korttelinosan tontin 14 ja KL- korttelinosan tontin 15 käyttöön tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Alueen länsiosan puistoalue (VP) ja autopaikkojen korttelialue (LPA) 74 sekä Toukolanraitin jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie ovat säilyneet vanhan kaavan mukaisina aluevarauksina.

Uuden S- marketin huoltoliikenne tapahtuu Aleksis Kiven kadun suunnasta Hongistonkujan nykyisen katualueen kautta. Huoltoliikenteessä voidaan hyödyntää myös korttelin 7 autopaikkojen korttelialueen osaa (LPA). Nykyisen kaupan Ahvenistontien huoltoliikenteen liittymä on kaavallisesti poistettu. Hongistonkujan katualueen loppuosa on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla huoltoajo on sallittu. Muutoksen tarkoituksena on rauhoittaa LPA- korttelin 74 asiakaspysäköintialueen ja uuden kaupan välinen katualue yleiseltä ajoneuvoliikenteeltä ja edistää näin alueen kevyenliikenteen turvallisuutta. Kulku Ahvenistontieltä uuden kaupan käyttöön

Korttelin 7 KL- korttelinosan tontin 15 sekä LPA- kortteleiden 2 ja 74 tontinkäyttösuunnitelma on esitetty kuvassa 8.

Asemakaavan muutosalueen voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus on yhteensä 7630 k-m². Kaavamuutoksella on osoitettu rakennusoikeutta 3800 k-m² korttelin 7 liike- ja toimistorakennusten korttelinosan (KL) tontille 15, 1200 k-m² korttelin 7 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelinosan (AL) tontille 14 ja 400 k-m² autopaikkojen korttelialueelle (LPA) 2. Yhteensä kaavamuutoksella on osoitettu rakennusoikeutta 5400 k-m². Alueen rakennusoikeuden määrä laskee kaavamuutoksella 2230 k-m².

Kuva 8. Alustava korttelin 7 KL- korttelinosan tontin 15 sekä LPA- kortteleiden 2 ja 74 tontinkäyttösuunnitelma

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) 163 tontti 4 on muutettu korttelin 7 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelinosan (AL) tontiksi 14. AL- tontin 14 pinta-ala on kaavakartalta mitattuna 1872 m². Tontin kerrosluku on neljä (IV) ja rakennusoikeus 1200 k-m². Kulku tontille 14 on osoitettu korttelin 7 autopaikkojen korttelialueen osan (LPA) kautta ohjeellisena ajoyhteytenä (ajo).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa AL- korttelialueella rakentaa:

- kerroksiin teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
- hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.
- porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauloja kussakin kerroksessa.
- ilmastoinnin laitteita varten tiloja, nämä saa sijoittaa rakennuksen katolle.
- edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- oleskelualueelle katoksia, rakennelmia ja pihavarastoja enintään 50 m².

AL- korttelialueelle rakennettaessa on osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka

- kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 70 m² kohti
- kutakin asuinkerrosalan 85 m² kohti

Polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla seuraavasti:

- 2 paikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohti
- 1 paikka kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 100 m² kohti

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL)

Kaavamuutoksella on osoitettu korttelin 7 liike- ja toimistorakennusten korttelinosan (KL) tontti 15, joka muodostuu vanhan kaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) 3, liike – ja toimistorakennusten korttelialueen (K) 163 tontista 3 sekä Hongistonkujan pp/t- alueesta. KL- tontin 15 pinta-ala on kaavakartalta mitattuna 6025 m². Tontin kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus 3800 k-m². Kulku tontille tapahtuu Hongistonkujan nykyisen katualueen kautta. Tontin huoltoliikenteessä voidaan hyödyntää myös korttelin 7 autopaikkojen korttelialueen osaa (LPA), jolle on osoitettu ohjeellisen ajoyhteyden kaavamerkintä (ajo).

Korttelin 7 KL- korttelialueen tontin 15 rakentamisessa tulee huomioida tontilla sijaitseva viemäri (j).

KL- korttelialueelle rakennettaessa on osoitettava tontilla tai LPA- korttelialueella vähintään yksi autopaikka

- kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 70 m² kohti

Polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla tai LPA- alueella seuraavasti:

- 1 paikka kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 100 m² kohti

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

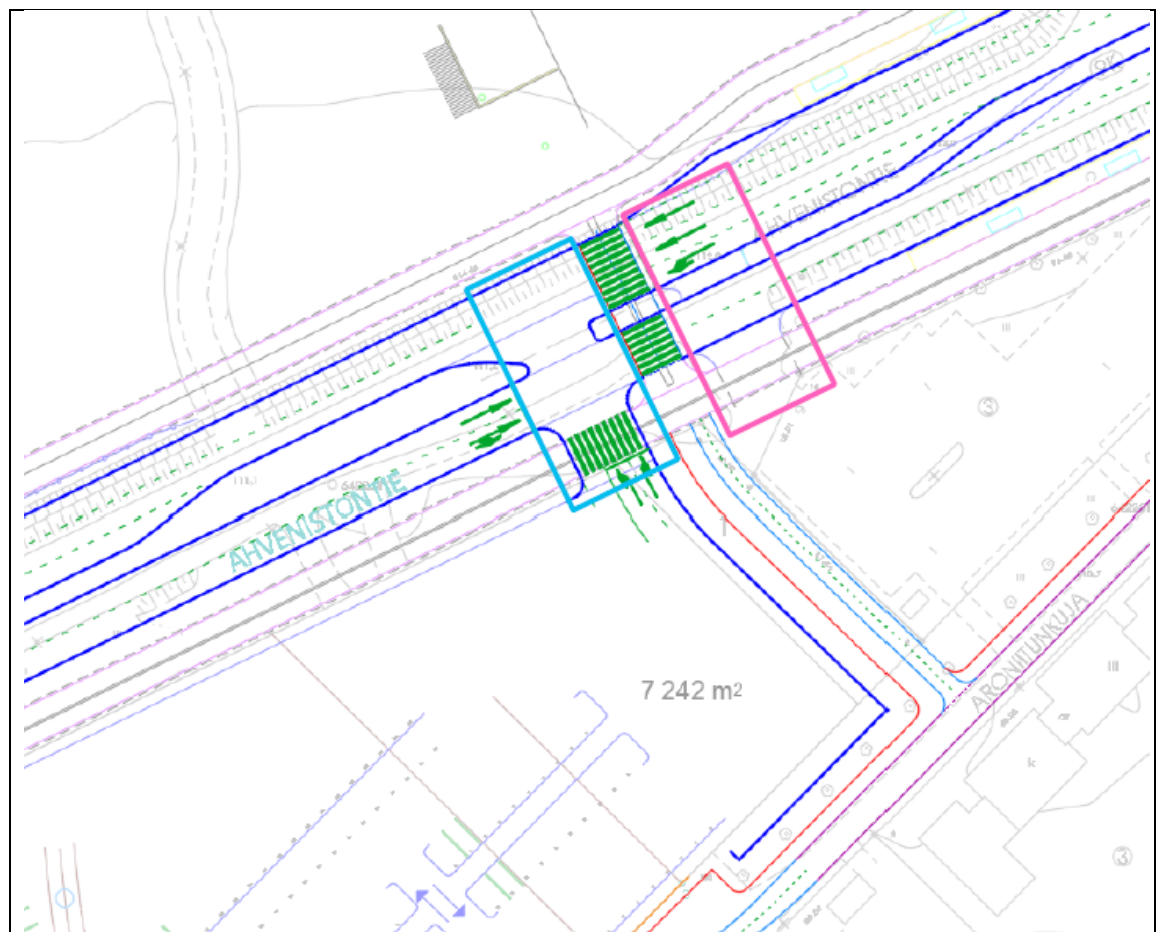
Asemakaavan muutoksella on osoitettu autopaikkojen korttelialueet (LPA) 1, 2 ja 74 sekä korttelin 7 autopaikkojen korttelinosan (LPA).

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) 1 tontin 4 alue on osoitettu Ahvenistontien liittymäaluetta lukuun ottamatta vanhan kaavan mukaisena aluevarauksena. LPA- korttelin 1 tontin 4 pinta-ala on kaavakartalta mitattuna 2431 m². LPA- kortteli 1 on tarkoitettu kaavan muutosalueen ulkopuolisen korttelin 4 käyttöön ja alue on jo rakentunut pysäköintialueeksi. Kaavamuutoksella on poistettu LPA- korttelin 1 nykyinen liittymä Ahvenistontielle. Tarkoitus on, että kulku LPA- korttelista 1 Ahvenistontielle siirtyy tapahtuvaksi kaavamuutoksella osoitetun tonteille ajon sallivan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kautta (pp/t). Liittymäjärjestelyn muutos on vaatinut vanhan kaavan mukaisen LPA- korttelin 1 auton säilytyspaikan rakennusalan poistamisen korttelin pp/t- katualueen puoleisesta reunasta. Ahvenistontien liikennejärjestelyjen parantamiseen liittyen kaavamuutoksella määrätään, että Ahvenistontien rakenteita ja luiskia saa sijoittaa korttelin 1 LPA- alueelle. Kaavamuutoksella on lisäksi osoitettu LPA- korttelin 1 eteläosassa sijaitseva puistomuuntaja ohjeellisella viivamerkinnällä muuntaja (mu).

Kaavamuutoksella on osoitettu **autopaikkojen korttelialueen (LPA) 2** tontti 5, joka muodostuu vanhan kaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) 2, osasta liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) 1 tonttia 2 sekä Jukolanraitin jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta katualueesta (pp). LPA- korttelin 2 tontin 5 pinta-ala on kaavakartalta mitattuna 7242 m². LPA- korttelin 2 tontti 5 on tarkoitettu kaavamuutoksella osoitetun korttelin 7 liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL) tontin 15 käyttöön. Tavoitteen mukaisesti nykyinen S- market tulee poistumaan LPA- korttelista 2 ja alue tulee toimimaan jatkossa uuden S- marketin asiakaspysäköintialueena. Kaavamuutoksella osoitetun LPA- korttelin 2 Ahvenistontien puoleiseen reunaan on osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autopesulan (pj-1). pj-1- alueen rakennusoikeus on 400 k-m². Kaavalla määrätään, että polttoaineen jakeluaseman rakenteita ei saa sijoittaa pohjavesialueelle. LPA- korttelin 2 Ahvenistontien varteen on kaavamuutoksella osoitettu myös istutettavan puurivin kaavamerkintä, jonka tarkoituksena on edistää parkkialueen maisemaan sopeutumista.

Kaavamuutoksella on poistettu nykyisen S- marketin huoltoajon liittymä Ahvenistontielle. Tarkoitus on, että kulku LPA- korttelista 2 Ahvenistontielle tapahtuu kaavamuutoksella osoitetun tonteille ajon sallivan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kautta (pp/t). Myös nykyinen Jukolanraitin kevyenliikenteen väylä siirtyy kulkemaan uuden pp/t- yhteyden kautta. Kaavamuutoksen liikenneselvityksessä esitetty kaupan liittymä Ahvenistontielle on kuvassa 9.

LPA- korttelin 2 tontin 5 rakentamisessa tulee huomioida tontin länsiosassa kulkeva viemäri (j).



Kuva 9. Kaupan liittymä Ahvenistontielle (Liikenneselvitys, Sitowise 31.8.2020)

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) 74 tontin 3 alue on osoitettu alueen vanhan kaavan mukaisena aluevarauksena. LPA- korttelin 74 tontin 3 pinta-ala on kaavakartalta mitattuna 3137 m². LPA- korttelin 74 tontti 3 on tarkoitettu kaavamuutoksella osoitetun korttelin 7 liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL) tontin 15 käyttöön. Alue toimii nykyisin pääosin pysäköintialueena. Tavoitteen mukaisesti LPA- kortteli 74 tulee toimimaan jatkossa uuden S- marketin asiakaspysäköintialueena. LPA- korttelin 74 Aleksis Kiven kadun puoleisessa reunassa sijaitseva polttoaineen jakeluasema on huomioitu kaavamuutoksessa osoittamalla alueen osan kaavamerkintä, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj).

Jukolanraitin jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) on siirretty pohjoisemmaksi osaksi uutta pp/t- yhteyttä.

Pohjavesialue

Pieneltä osin Ahvenistontien varressa kaavan muutosalueelle ulottuva pohjavesialue (Ahvenisto-0410902) on osoitettu tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen viivamerkinnällä (pv).

Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että pohjavesialueella (pv) tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2 §). Uudet vaarallisten kemikaalien säiliöt sekä öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin ja varustettava ne suojarakenteilla tai maan päälle vesitiiviisiin katettuihin suoja-altaisiin, joiden tilavuus on suurempi kuin varastoitavien aineiden enimmäismäärä. Rakentaminen ei saa ulottua pohjavesipintaan saakka. Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alen-
taa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita, kuten soraa ja hiekkaa.

Hulevesien hallinta

Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että kiinteistö liitetään vesihuoltolain mukaan hulevesiviemäriin. Tontilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla tai mahdollisuuksien mukaan johtaa viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon. Pysäköinti- ja lastausalueilla muodostuvat hulevedet tulee tarvittaessa käsitellä ennen viivytystä, jotta pohjaveden laatua ei heikennetä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa tulee ottaa huomioon mahdollinen ilmastomuutoksen aiheuttama vesimäärien lisääntyminen 20 %:lla. Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee esittää myös tulvareitit.

VP- alueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa tasausaltaita tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita (hv).

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Alueen sijainti on liikenneyhteyksien puolesta edullinen ja alue tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Alue on osa kaupungin nykyistä yhdyskuntarakennetta ja kuuluu kantakaupungin yleiskaavassa osoitettuun Jukolan alakeskustaan, joka puolestaan rajautuu laajenevaan ja tiivistyvään keskusta-alueeseen. Asemakaavan muutokselle ei ole vaikutusta kaupungin nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaavan muutoksella jäsennetään Jukolan alueen liikekeskuksen ja sen lähiympäristön rakentamis- ja pysäköintialueet kaavallisesti uudelleen huomioiden mm. jo myönnetty uuden S- marketin rakennuslupa. Alueella ollut entinen K- Supermarketin kauppakiinteistö on jo purettu ja myös nykyinen S- marketin kauppakiinteistö tulee poistumaan, kun alueelle rakentuu yksi suurempi kaupan liikerakennus. Kokonaisuutena alueen vanhojen kaavojen mukainen rakennusoikeus tulee kaavamuutoksella laskemaan. Uuden kaupan alue on osoitettu vanhan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden mukaisesti enintään kaksikerroksisena rakentamisalueena. Käytännössä uusi kauppa tulee kuitenkin toteutumaan alueen nykyisten rakennusten tapaan pääosin yksikerroksisena. Kaavamuutoksella on muutettu yksi vanhan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontti (jota voitaisiin käyttää osittain myös julkiseen rakentamiseen), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontiksi. Kaavaa on muutettu tältä osin, koska vanhan kaavan mukaiselle liike- ja toimistorakentamiselle ei ole nähty olevan alueella tarvetta. AL- korttelinosan tontin osalta rakentamisen kerrosluku on nostettu kahdesta neljään. Asemakaavan muutoksen toteutuminen tulee muuttaman Jukolan liikekeskuksen ja sen ympäristön nykyistä kaupunkikuvaa. Alueen rakennettu ympäristö muodostuu kuitenkin jatkossakin nykytilanteen mukaisesti pääosin matalasta liikerakentamisesta, aukioista, pysäköintialueista ja kevyenliikenteen väylistä. Ahvenistontien varren pysäköintialueen reunaan on kaavamuutoksella osoitettu istutettavan puurivin kaavamerkintä, jonka tarkoituksena on edistää parkkialueen maisemaan sopeutumista. Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä tai haitallisia vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön.

Uuden kaupan rakentamisella pyritään osaltaan asiakasmäärien lisääntymiseen. Lisäksi kaavamutoksen mahdollistamien uuden polttoaineen jakeluaseman ja autopesulan voidaan arvioida toteutuessaan myös lisäävän asiakasmääriä. Uuden kaupan Ahvenistontien varren asiakaspysäköintialueen ja viereisen korttelin 4 käyttöön tarkoitetun pysäköintialueen liittyminen Ahvenistontielle on ratkaistu kaavan muutosta varten laaditun liikenneselvityksen ja Ahvenistontien liikennesuunnitelman pohjalta. Pysäköintialueita palveleva Ahvenistontien liittymä on sijoitettu liikenneselvityksen ja liikennesuunnitelman mukaisesti paikkaan, johon on tarkoitus tulla Ahvenistontien liikennejärjestelyjä kehitettäessä valo-ohjattu liittymä. Myös nykyinen Jukolanraitin kevyenliikenteen väylä siirtyy uuden liittymän yhteyteen. Uuden kaupan huoltoliikenne siirtyy tapahtumaan Hongistonkujan kautta ja vanhan kaupan huoltoliikenteen liittymä Ahvenistontielle poistuu. Mahdollinen alueen asiakasliikenteen lisääntyminen on huomioitu Ahvenistontien liikennejärjestelyjen kehittämissuunnitelmissa ja alueen liikenneturvallisuus tulee kokonaisuutena parantumaan merkittävästi, kun Ahvenistontien parantaminen toteutuu.

Asemakaavan muutoksen mukainen uuden kaupan rakentaminen vaatii vesi- ja hulevesiputkien siirtoja sekä jätevesiviemärien uudelleen rakentamisen nykyisen Hongistonkujan jatkeen osalta. Hankkeen toteuttaminen vaatii myös alueen telekaapeleiden huomioimista. Vesi- ja hulevesiputkien siirrot, telekaapeleiden suojaaminen sekä jätevesiviemärien uudelleen rakentaminen on suunniteltu kaavamutoksen yhteydessä ja ne toteutetaan uuden kaupan rakentamisen yhteydessä. Myös alueen hulevesien hallintaa on tarkasteltu osana kaavan muutosta. Kaavalla on annettu hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä ja kaavalla määrätään, että rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue on pääosin rakentunut eikä rakentuneilla alueilla ole luonnontilaista ympäristöä. Arvioidaan, että kaavamutoksesta ei aiheudu merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

Pieneltä osin kaavan muutosalueelle Ahvenistontien varressa ulottuva Ahveniston pohjavesialue on osoitettu kaavassa tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen viivamerkinnällä (pv). Kaavalla määrätään, että LPA- kortteliin 2 rakennettavaksi mahdollistetun polttoaineen jake-luaseman rakenteita ei saa sijoittaa pohjavesialueelle. Kaavan pohjavesialuetta (pv) koskevien yleismääräyksen mukaisesti toteutettu rakentaminen ei vaikuta haitallisesti Ahveniston pohjavesialueeseen.

Muut vaikutukset

Ihmisten elinolot ja virkistys

Kaavamutoksella on turvattu alueen läpi kulkevan Toukolanraitin säilyminen nykytilanteen mukaisesti yleisenä kevyenliikenteen väylänä. Toukolanraitin ja Ahvenistontien välinen Jukolanraitin kevyenliikenteen väylä on siirretty pohjoisemmaksi osaksi uutta pp/t- yhteyttä. Hongistonkujan jatkeena oleva nykyinen kevyenliikenteen väylä poistuu kaavamutoksella. Tältä osin kaavamutos supistaa alueen kevyenliikenteen yhteyksiä. Muutos ei ole kuitenkaan merkittävä alueen jalankulun- ja pyöräilyn kannalta, koska vastaavasti Hongistonkujan katualueen loppuosa on muutettu kevyenliikenteen yhteydeksi (pp/h). Jatkossa Hongistokujalta pääsee kevyenliikenteen yhteyksiä pitkin Jukolan toriaukiolle Toukolanraitin kautta.

Nykytilanteessa kaavamutoksella osoitetun rakentumattoman AL- tontin 14 alueella kulkee alueen asukkaiden käyttämiä polkuja. Kaavamutoksen toteutuminen vaikuttaa alueen nykytilanteen mukaiseen käyttöön. Kyseinen alue on kuitenkin jo alueen voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakentamiskäyttöön (liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 163), joten kaavamutos ei vaikuta alueen virkistyskäyttömahdollisuuksiin nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna.

Kaavamutoksesta ei aiheudu merkittäviä Jukolan ja lähiympäristön asukkaiden elinoloja muuttavia vaikutuksia.

Terveys ja turvallisuus

Kaavamutoksen laatimisen yhteydessä on kiinnitetty huomioita kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen turvallisuuteen perustuen kaavamutosta varten laadittuun liikenneselvitykseen sekä Ahvenistontien liikennesuunnitelmaan. Alueen sijainti on liikenneyhteyksien puolesta edullinen. Aluetta pohjoisessa rajaava Ahvenistontie ja lännessä rajaava Aleksis Kiven katu ovat osa

Hämeenlinnan päätieverkostoa. Alueen läpi kulkeva Toukolanraitti on pääpyöräilyreitti. Kaavan muutosalueen liikennejärjestelyissä on huomioitu Ahveniston uuden sairaalan kaavasuunnittelun yhteydessä laadittu suunnitelma Ahvenistontien liikennejärjestelyjen parantamisesta. Kaavamuutoksen mukaisten liikennejärjestelyjen ja Ahvenistontien laajemman kehittämissuunnitelman toteutuminen parantaa kokonaisuutena alueen liikenneturvallisuutta nykyisestä.

Kaavan muutosalueen luoteispuolella sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan Loimua Oy:n Ahveniston lämpökeskus. Ahveniston lämpökeskus on Seveso III-direktiivin mukainen laitos ja kaavan muutosalue sijaitsee Tukesin määrittämällä laitoksen konsultointiväyläalueella. Laajuudeltaan lämpölaitos on lupalaitos siellä varastoitavan kevyen polttoöljyn takia. Polttoöljyn lisäksi laitoksella käytetään maakaasua, joka tulee laitokselle putkea pitkin.

Ahveniston lämpökeskuksen alue kuuluu Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 16.3.2020 hyväksymän ja 6.5.2020 lainvoiman saaneen Ahveniston sairaalan, Assi (akm 2555) asemakaavan muutoksen alueeseen. Lämpölaitoksen alue on osoitettu Ahveniston sairaalan asemakaavan muutoksessa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Ahveniston sairaalan asemakaavan muutoksen selostuksessa (20.1.2020) esitetään, että Ahveniston lämpölaitoksen kaikki neljä kuumavesikattilaa sijaitsevat vahvarakenteisen rakennuksen sisällä. Kaikki kattilat käyttävät polttoaineenaan maakaasua ja kevyttä polttoöljyä käytetään ainoastaan, jos kaasunjakelussa on häiriöitä ja laitosta tarvitaan kaukolämmön tuotantoon. Laitokselle on tehty vaarojen arviointi ja tulipesäräjähdykseen on varauduttu mm. seuraavin keinoin:

- Säännöllisillä Tukesin vaatimilla painelaitatarkastuksilla
- Varolaitteiden kahdennuksilla (varoventtiilit, kuivakiehintasuojat)
- Häiriötilanteissa polttoaineventtiilit ohjautuvat omatoimisesti kiinni
- Tuuletukset täydellä ilmamäärällä
- Ennakoiva kunnossapito

Ahveniston sairaalan asemakaavan muutoksen selostuksessa (20.1.2020) esitetyn arvion mukaan kaikissa nähtävissä olevissa skenaarioissa välittömät vauriot jäävät laitoksen sisälle. Onnettomuustilanteissa mahdollisesti syntyvä tulipalo/melu voi vaikuttaa myös lähiympäristöön. Maakaasuputkea ja sille aiheutuvia vahinkoja pyritään turvaamaan monin keinoin. Maakaasuputki kulkee Ahvenistontien sekä Aleksis Kivenkadulla katualueella, noin 1 metri maanpinnan alapuolella. Maakaasuputki on merkitty maastoon valkoisilla merkintätolpilla. Merkintätolpissa olevissa kilvissä kerrotaan, että sen alapuolella menee maakaasuputki. Lisäksi paalukilvessä on paalun numero, Loimua Oy:n (aiemmin Elenia) 24/7 valvomon puhelinnumero, putken Dn-koko ja paalun sijainti suhteessa putkeen. Kartat ovat ajantasaiset, joten ulkopuoliset tahot näkevät, että alueella kulkee kaasuputki. Hämeenlinnan kaupungilla on ajantasainen verkostokartta, jossa näkyy maakaasuputki. Kaasuputken rikkoutuminen itsestään on erittäin harvinaista eikä sitä ole Loimua Oy:lle (aiemmin Elenialle) tapahtunut koskaan. Riskiarviossaan Loimua Oy (aiemmin Elenia) on huomioinut myös mahdolliset ulkopuolisten aiheuttamat vaarat ja vahingot putkelle. Kaivaminen viisi metriä lähempänä maakaasuputkea ilman putken omistajan lupaa on kielletty ja Loimua Oy valvoo tätä mahdollisuuksiensa mukaan. Ulkopuolisen kaivajan on tilattava ennen kaivuutyöhön ryhtymistä putken sijainti/näyttö jossa putken sijainti merkitään maalilla tai kepeillä maastoon.

Tukes on antanut lausunnon tämän kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa. Tukesin tietojen perusteella lämpölaitoksella todennäköisimmin tapahtuvien onnettomuuksien onnettomuusvaikutukset pysyvät lämpölaitoksen alueen sisäpuolella. Laitoksella varastoitavan öljyn palolla voi kuitenkin olla vaikutuksia lähiympäristöön. Tästä ei ole kuitenkaan käytettävissä laitoskohtaista mallinnusta. Lausunnon mukaan lämpölaitoksen kattilahuoneen paineenkevennys on toteutettu kattoluukkujen ja marketista pois päin suuntautuvan lasiseinän kautta.

Jukolan uusi S-market siirtyy hieman nykyistä liikerakennusta kauemmaksi Ahveniston lämpölaitoksesta. Arvioidaan, että kaavamuutos ei lisää Ahveniston lämpökeskuksen ja maakaasuverkoston aiheuttamia turvallisuusriskejä.

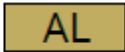
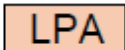
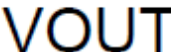
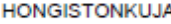
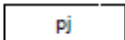
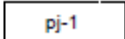
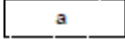
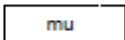
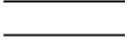
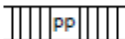
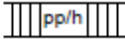
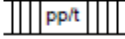
Vaikutukset elinkeinoelämään

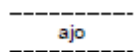
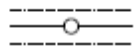
Kaavamuutoksella todetaan Jukolan liikekeskustassa tapahtunut kaupallisten palvelujen kehitys. Uuden liiketilan ja riittävien asiakaspysäköintialueiden rakentamisen mahdollistaminen tukee alueen nykyisen kaupallisen toimijan toimintaedellytysten kehittämistä. Uuden nykyistä suuremman kaupan rakentaminen mahdollistaa esim. valikoimien laajentamisen ja nykyaikaisen myymäläkonseptin toteuttamisen, joka palvelee asiakkaita nykyistä paremmin. Suurempi kauppa tulee myös työllistämään jonkin verran nykyistä kauppaa enemmän työntekijöitä. Asemakaavan muutos osaltaan huomioi maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteen kaupallisten palvelujen kehittämistä Jukolassa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaavan muutoksen toteutumien ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäristöön.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Autopaikkojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
	Kadun nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autopesulan. Polttoaineen jakeluaseman rakenteita ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Muuntaja.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa tasaussaltaita tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita.
	Istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j = viemäri, z = sähkö, k = kaasu)
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(3)	Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
(7/14,15)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Nuoli osoittaa sen puolen, jota merkintä koskee.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

POHJAVESIALUE (pv)

Pohjavesialueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2 §).
Uudet vaarallisten kemikaalien säiliöt sekä öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin ja varustettava ne suojarakenteilla tai maan päälle vesitiiviisiin katettuihin suoja-altaisiin, joiden tilavuus on suurempi kuin varastoitavien aineiden enimmäismäärä. Rakentaminen ei saa ulottua pohjavesipintaan saakka.
Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita, kuten soraa ja hiekkaa.

HULEVESIEN HALLINTA

Kiinteistö liitetään vesihuoltolain mukaan hulevesiviemäriin. Tontilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla tai mahdollisuuksien mukaan johtaa viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon. Pysäköinti- ja lastausalueilla muodostuvat hulevedet tulee tarvittaessa käsitellä ennen viivytystä, jotta pohjaveden laatua ei heikennetä.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa tulee ottaa huomioon mahdollinen ilmastonmuutoksen aiheuttama vesimäärien lisääntyminen 20 %:lla. Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee esittää myös tulvareitit.

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa korttelialueella rakentaa:

- kerroksiin teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
- hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.
- porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauloja kussakin kerroksessa.
- ilmastoinnin laitteita varten tiloja, nämä saa sijoittaa rakennuksen katolle.
- edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- oleskelualueelle katoksia, rakennelmia ja pihavarastoja enintään 50 m².

AUTOPAikkojen Korttelialueet

Ahvenistontien rakenteita ja luiskia saa sijoittaa korttelin 1 LPA- alueelle.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Rakennettaessa on osoitettava tontilla tai LPA- korttelialueella vähintään yksi autopaikka

- kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 70 m² kohti KL- ja AL- korttelialueilla
- kutakin asuinkerrosalan 85 m² kohti AL- korttelialueella.

Polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla tai LPA- alueella seuraavasti:

- 2 paikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohti AL- korttelialueilla
- 1 paikka kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 100 m² kohti KL- ja AL- korttelialueella

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen sitova tonttijako.

5.7 NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

6 TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on asemakaavamuutoksen hyväksyminen vuoden 2020 aikana.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamisen ajoitus on maanomistajan päätettävissä. Alueella on kunnallistekninen valmius. Korttelin 7 KL- tontin 15 rakentamisen vaatimat vesi- ja hulevesiputkien siirrot, telekaapeleiden suojaukset sekä jätevesiviemärin uudelleen rakentaminen on selvitetty ja suunniteltu kaavamuutosta valmisteltaessa/rakennuslupavaiheessa. Uuden S- marketin rakentaminen on aloitettu 3.7.2020 myönnetyn rakennusluvan (2020-437) mukaisesti.

Hämeenlinnassa 4.9.2020, tarkistettu 9.11.2020

Jari Mettälä
asemakaava-arkkitehti

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT-KAAVOITUS

HML/5094/10.02.03.01/2019

JUKOLAN S-MARKETIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

1(5)

8.1.2020, 3.3.2020, 4.9.2020, tarkistettu 9.11.2020

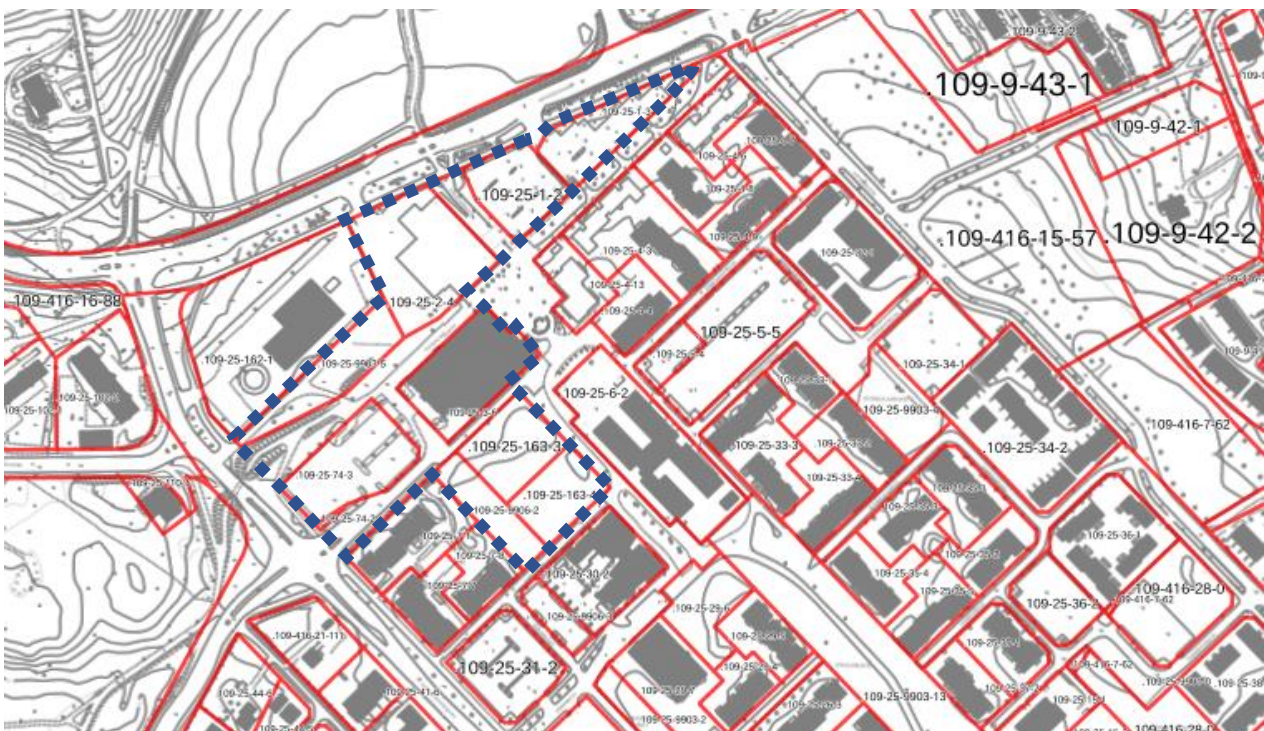
Asemakaavan muutos koskee Voutilan 25. kaupunginosan korttelin 1 liike- ja toimistorakennusten aluetta (K) ja autopaikkojen aluetta (LPA), liike- ja toimistorakennusten kortteleita 2, 3, 163, autopaikkojen kortteli- aluetta (LPA) 74, yleistä pysäköintialuetta (LP), Hongistonkujan katualuetta ja Hongistonkujan jatkeen pp/t- katualuetta. Lisäksi kaavan muutosalueeseen kuuluu Toukolanraitin jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue (pp) ja osa Jukolanraitin pp- katualueesta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA ALUE

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kaupungin länsiosassa Jukolan liikekeskuksessa n. 3 km etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 3 ha.

Kaavamuutoksen tavoitteena on jäsentää alueen liike- ja toimistorakennusten korttialueet uudelleen ja mahdollistaa uuden S-marketin sekä tarvittavien kaupan pysäköintialueiden rakentaminen alueelle. Kaavamuutoksella varaudutaan myös polttoaineen jakelupisteen ja pesukadun rakentamiseen pysäköintialueen yhteyteen. Ajoneuvoliikenteen osalta alueen maankäyttö tukeutuu nykyiseen liikenneverkkoon. Suunnittelussa huomioidaan alueen läpi kulkevat kevyenliikenteen väylät.

Alueella sijaitsee S-marketin nykyinen liikerakennus. Nykyisen S-marketin piha-alueet ovat pääosin pysäköintikäytössä. Myös Hongistonkujan varren autopaikkojen kortteli-alue on rakentunutta pysäköintialuetta. Aleksis Kiven kadun ja Hongistonkujan kulmauksessa on polttoaineen jakeluasema. Alueen kevyenliikenteen väylät ovat pääosin rakentuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Korttelin 163 alue on rakentumaton.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

AINEISTOT

Kaava-aineistot ovat esillä seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus
- Nähtävillä olo aikoina Palvelupiste Kastellissa, Palokunnankatu 16

Kirjallinen palaute osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan palvelupisteeseen tai osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, PL 84, 13101 Hämeenlinna tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Asemakaava-arkkitehti Jari Mettälä

jari.mettala@hameenlinna.fi

p. 03 621 2137

OSALLISET

Valtion ja kunnan viranomaistahot / hallintokunnat:

Hämeen ELY- keskus, Hämeen liitto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, kaupungin hallintokunnat

Verkostojen haltijat:

HS Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Loimua Oy, teleoperaattorit

Muut tahot:

Maanomistajat ja -haltijat, asukkaat, naapurit, elinkeinonharjoittajat ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään yleiskaavoituksen ja viereisen Ahveniston sairaalan asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja selvityksiä. Asemakaavan muutosta varten on laadittu liikenneselvitys (Sitowise 31.8.2020). Kaava valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen. Vaikutusten arvioinnissa tukeudutaan olemassa oleviin selvityksiin. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA

Hämeenmaan kiinteistöt Oy omistaa kiinteistöt 109-25-1-2 ja 109-25-2-4. Kiinteistön 109-25-3-6 omistaa Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Länsikeskus, jonka osakekannan omistaa Hämeenmaan kiinteistöt Oy. Kiinteistö Oy Jukolantori omistaa kiinteistön 109-25-163-3 ja Kiinteistö Oy Jukolanraitti kiinteistön 109-25-163-4. Kiinteistöt 109-25-1-3, 109-25-74-2, 109-25-74-3 ja 109-25-9906-2 sekä Toukolanpuiston kiinteistö 109-25-9903-5 ja katualueet (Voutilan kadut 109-25-9901-0) ovat Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille Osuuskauppa Hämeenmaan aloitteesta. Kaupungin ja maaomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus asemakaavan valmistelun yhteydessä.

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa.

Asemakaavassa nro 1730 (28.9.1984) Korttelin 1 tontin 2 käyttötarkoitus on liike – ja toimistorakennusten korttelialue (K). Tontin rakennusoikeus on 1 000 k-m² ja kerrosluku on II. Korttelin 1 tontin 3 käyttötarkoitus on autopaikkojen korttelialue (LPA).

Asemakaavassa nro 1944 (10.1.1989) korttelin 3 ja korttelin 163 tonteilla 3 ja 4 käyttötarkoitus on liike – ja toimistorakennusten korttelialue (K). Kaava-alueeseen sisältyy myös korttelin 163 yleinen pysäköintialue (LP). Korttelissa 3 on rakennusoikeutta 2 500 k-m² ja kerrosluku on II. Korttelin 163 tonteilla 3 ja 4 tehokkuusluku e=0,5, jolloin rakennusoikeutta tontilla 3 on 1 144 k-m² ja tontilla 4 on 936 k-m².

Asemakaavassa nro 2055 (8.11.1991) korttelin 2 tontin 4 käyttötarkoitus on liike – ja toimistorakennusten korttelialue (K). Tontin rakennusoikeus on 2 050 k-m² ja kerrosluku on II.

Asemakaavassa nro 2519 (31.12.2015) korttelin 74 käyttötarkoitus on autopaikkojen korttelialue (LPA).

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 (29.9.2018) alue on osa Jukolan alakeskusta, joka puolestaan rajautuu laajenevaan ja tiivistyvään keskusta-alueeseen. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä CK/CA eli palvelu-, hallinto- ja asumispainotteinen keskustatoimintojen alue. Pyöräilyn pääreitti kulkee Aroniitunkujan ja Toukolanraitin läpi. Jukolanraittia pitkin on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen reitin yhteystarve. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu Seveso II laitosten konsultointivyöhykkeelle (sv- merkintä, vaarallista kemikaalia käyttävä tai varastoiva laitos).

Maakuntakaavassa (12.9.2019) suunnittelualue keskustatoimintojen aluetta (C). C-merkinnällä osoitetaan näiden keskusten keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupansuuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Lisäksi alue on osoitettu punaisen rajauksella kaupunkimaisen kehittämisen alueeksi, joka tarjoaa sijainniltaan ja ympäristöltään mahdollisuuden korkeatasoisen ja ekologisesti laadukkaan kaupunkirakenteen kehittämiseksi.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontokohteita tai –arvoja eikä arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita.

LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA

Kaupunkirakennepalvelut

Niklas Lähteenmäki, suunnittelujohtaja
Jari Mettälä, asemakaava-arkkitehti

Kunnallistekniikka
Marja Mänty

Liikenne
Minna Aakkula

LIITTEET (3)kpl:

-maakuntakaavaote

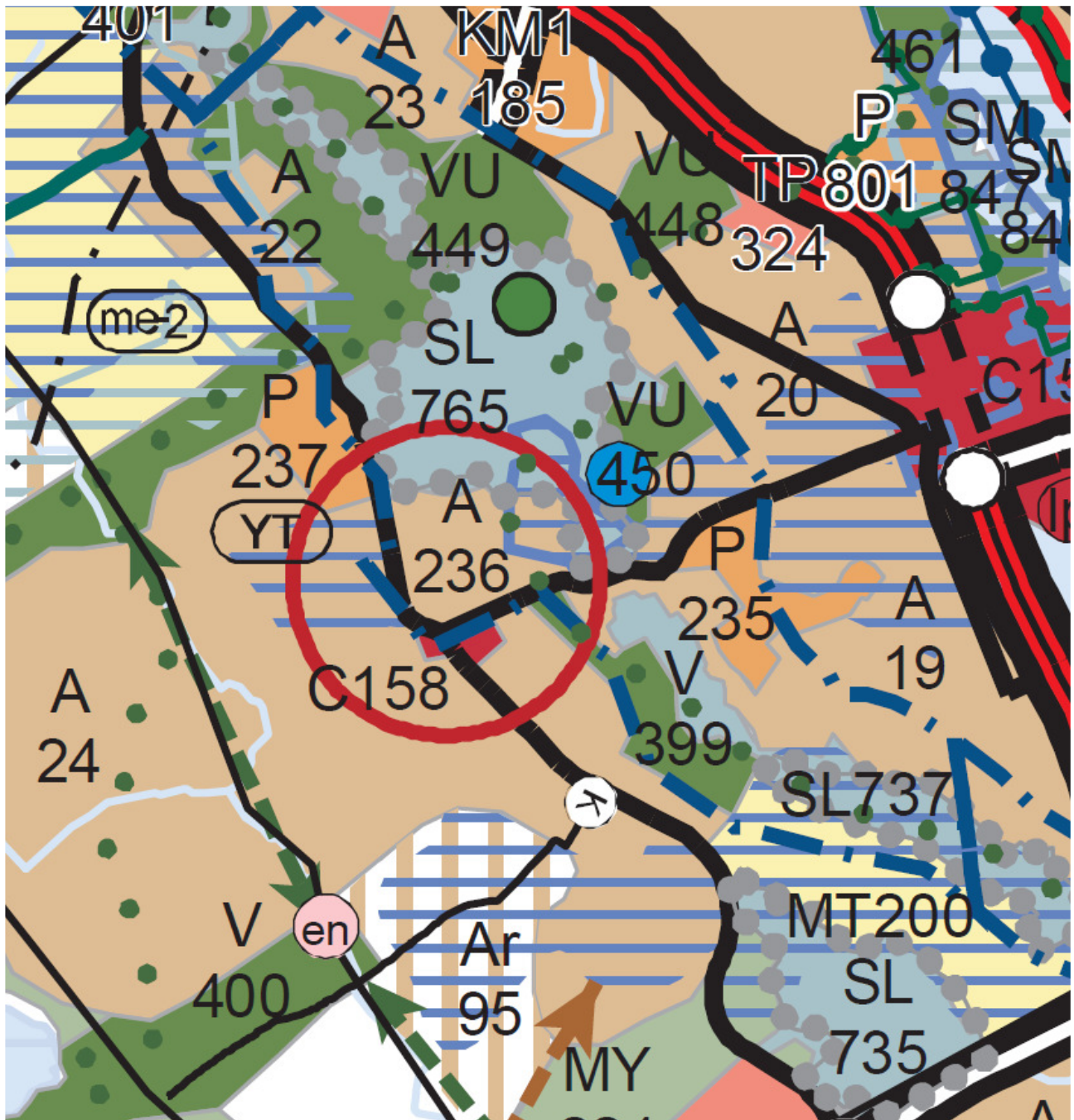
-yleiskaavaote

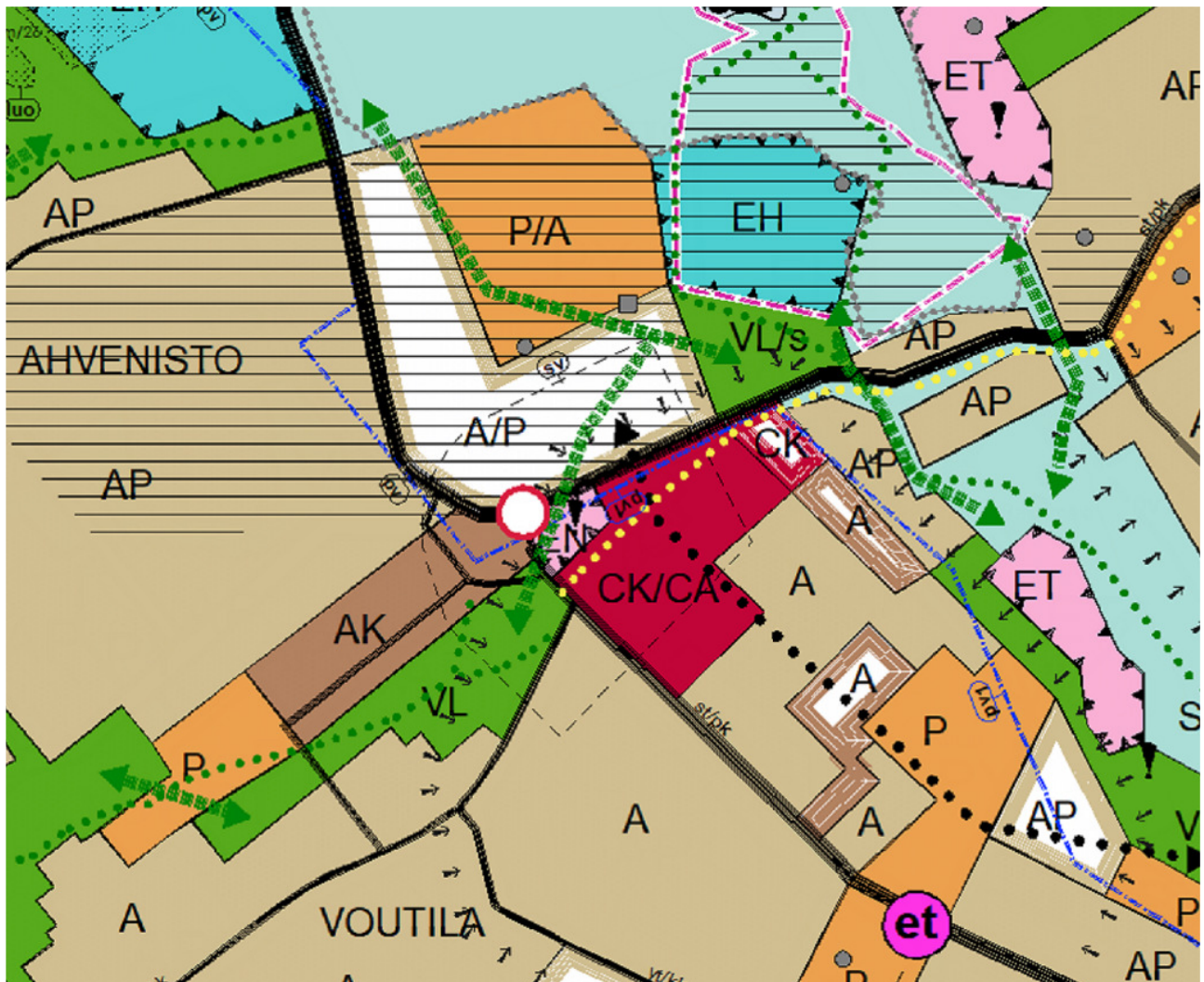
-ote voimassa olevista asemakaavayhdistelmästä

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

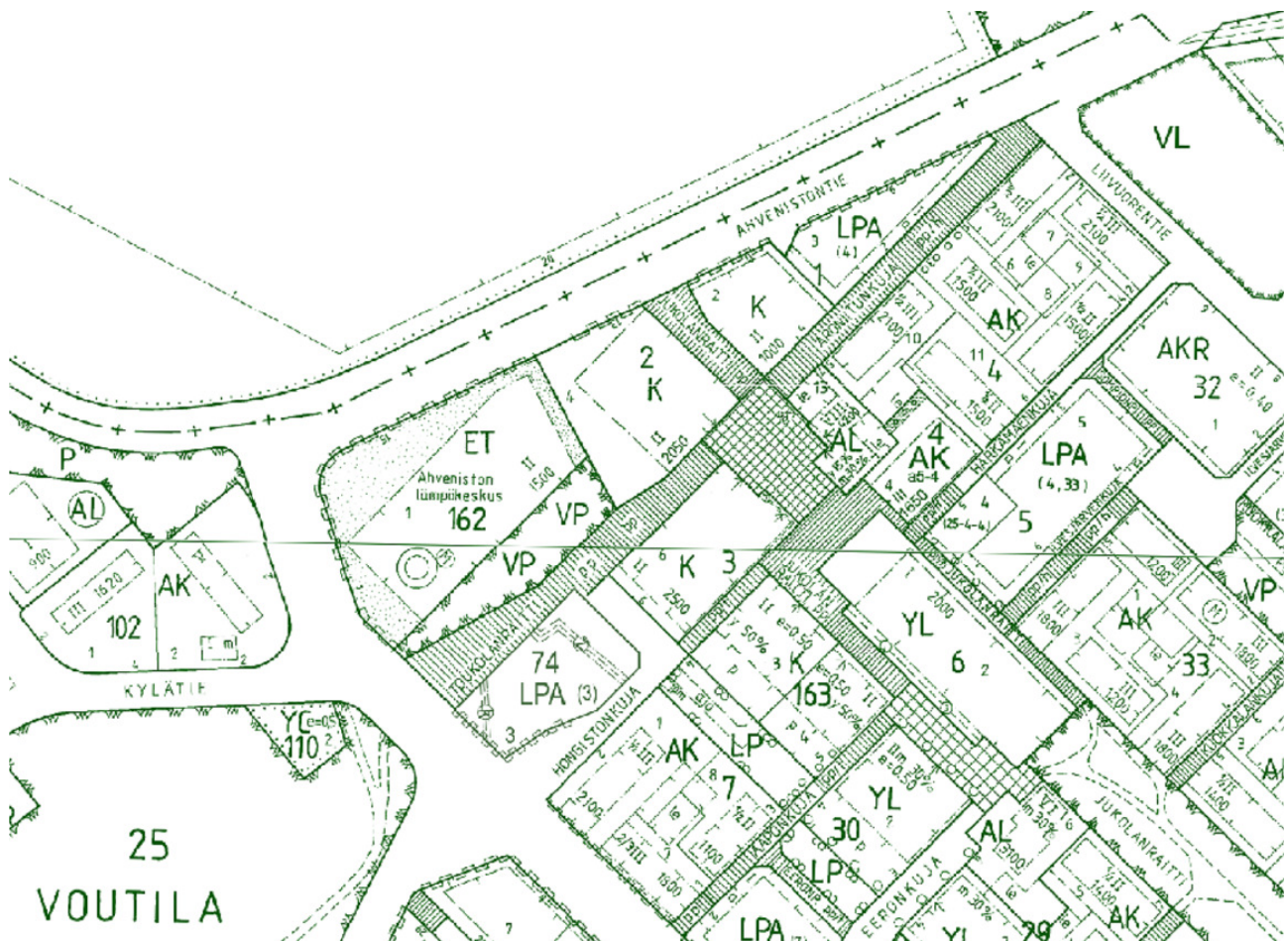


VIREILLETULO	Kaavoitus on tullut vireille kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 14.1.2020. Kaavoitukseen on ryhdytty Osuuskauppa Hämeenmaan aloitteesta kaavamutoshakemuksella 19.12.2019.
OAS	- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavoitustyön ajan: www.hameenlinna.fi/kaavoitus - OAS:n nähtävillä olosta ilmoitetaan kaavan verkkosivulla: www.hameenlinna.fi/kaavoitus - mahdollisuus esittää mielipiteitä aina kaavaehdotukseen asti
LUONNOS	- Kaupunkirakennelautakunta käsitteli 24.3.2020 asemakaavan muutosluonnoksen. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa asemakaavamuutosta koskevan aineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. -Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin Kaupunkiuutisissa ja ilmoitettiin verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille, asukastilaisuutta ei ollut tarpeen järjestää - Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 9.4.-8.5.2020, jonka aikana kaavaratkaisusta oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Aineisto oli nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja palvelupiste Kastellissa. - Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot - Kaavan valmistelun aikana ei esitetty huomautuksia
EHDOTUS	- Kaupunkirakennelautakunta käsitteli 15.9.2020 asemakaavan muutosehdotuksen. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten. -Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin Kaupunkiuutisissa ja ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille -Kaavaehdotusaineisto oli nähtävillä 28.9.-28.10.2020, jonka aikana oli mahdollisuus esittää muistutuksia kaavaratkaisusta. Aineisto oli nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja palvelupiste Kastellissa. -Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot - Verkostonhaltijoista Telia oyj antoi lausunnon kaavaehdotuksesta, kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia -Saatuun palautteeseen annetaan vastineet ja liitetään kaava-aineistoon
HYVÄKSYMINEN	- Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen - Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan, tavoiteajankohta 12/2020 - Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana - Valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipanosta - Kaava tulee voimaan kuulutuksella





Ote Hämeenlinnan kaupungin ajantasa-asemakaavasta



Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	10.11.2020
Kaavan nimi	S-Market Jukola		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.09.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2578
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,0519	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,0519

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	3,0519	100,0	5400	0,18	0,0000	-2230
A yhteensä	0,1872	6,1	1200	0,64	0,1872	1200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6025	19,7	3800	0,63	-0,8292	-3830
T yhteensä						
V yhteensä	0,2456	8,0				
R yhteensä						
L yhteensä	2,0166	66,1	400	0,02	0,6420	400
E yhteensä						
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

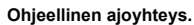
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	3,0519	100,0	5400	0,18	0,0000	-2230
A yhteensä	0,1872	6,1	1200	0,64	0,1872	1200
A	0,1872	100,0	1200	0,64	0,1872	1200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6025	19,7	3800	0,63	-0,8292	-3830
K					-1,4317	-7630
KL	0,6025	100,0	3800	0,63	0,6025	3800
T yhteensä						
V yhteensä	0,2456	8,0				
VP	0,2456	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	2,0166	66,1	400	0,02	0,6420	400
Kadut	0,1584	7,9			-0,0525	
Kev.liik.kadut	0,4178	20,7			-0,0297	
LP					-0,1600	
LPA	1,4404	71,4	400	0,03	0,8842	400
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- KL** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- VL** Puisto.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

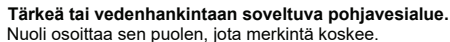
25 Kaupunginosan numero.
VOUT Kaupunginosan nimi.
1 Korttelin numero.
1 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

- HONGISTONKUJA** Kadun nimi.
- 3800** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusala.**
- Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.**
- Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autopesulan.** Polttoaineen jakeluaseman rakenteita ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.
- a** Auton säilytyspaikan rakennusala.
- mu** Muuntaja.
- hu** Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien hallintaa varten tarpeellisia rakenteita ja laitteita.
- Katu.**
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**



(3)

Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

POHJAVESIALUE (pv)

Pohjaviesialueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja vesitaloushankkeen yleinen luvunvaraus (VL 3:2 §).

Uudet vaarallisten kemikaalien säiliöt sekä öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin ja varustettava ne suojarakenteilla tai maan päälle vesitiiviisiin katettuihin suoja-attaisiin, joiden tilavuus on suurempi kuin varastoitavien aineiden enimmäismäärä. Rakentaminen ei saa ulottua pohjaviespintaan saakka. Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita, kuten soraa ja hiekkaa.

HULEVESIEN HALLINTA

Kiinteistö liitetään vesihuoltolain mukaan hulevesiviemäriin. Tontilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla tai mahdollisuuksien mukaan johtaa viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon. Pysäköinti- ja lastausalueilla muodostuvat hulevedet tulee tarvittaessa käsitellä ennen viivytystä, jotta pohjaveden laatua ei heikennetä.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa tulee ottaa huomioon mahdollinen ilmastomuutoksen aiheuttama vesimäärien lisääntyminen 20 %:lla. Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee esittää myös tulvareitit.

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa korttelialueella rakentaa:

- kerroksiin teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja, joiden ylläpitoon laskettu kerrosala saa olla enintään 10% asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
- hissikiilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.
- porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerssauloja kussakin kerroksessa.
- ilmastointiin laitteita varten tiloja, nämä saa sijoittaa rakennuksen katolle.
- edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 % asemakaavaan merkityn rakennus- oikeuden lisäksi.
- oleskelualueelle katoksia, rakennelmia ja pihavarastoja enintään 50 m².

AUTO- JA PYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Rakennettaessa on osoitettava tontilla tai LPA- korttelialueella vähintään yksi autopaikka

- kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 70 m² kohti KL- ja AL- korttelialueilla
- kutakin asuinkerrosalan 85 m² kohti AL- korttelialueella.

Polkuvöräpaikkoja on varattava tontilla tai LPA- alueella seuraavasti:

- 2 paikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohti AL- korttelialueilla
- 1 paikka kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 100 m² kohti KL- ja AL- korttelialueella

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen sitova tonttijako.

POISTUVA ASEMAKAAVA:

25. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTIT 2 JA 3,
KORTTELIN 2 TONTTI 4, KORTTELIN 3 TONTTI 6,
KORTTELIN 74 TONTTI 3, KORTTELIN 163 TONTIT 3 JA 4
SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATUALUEET, PUISTOALUE JA
YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.



25. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTTI 3, KORTTELIN 2 TONTTI 1, KORTTELIN 3 TONTIT 1 JA 2, KORTTELIN 74 TONTTI 3 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATUALUEET, PUISTOALUE JA YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.

JUKOLAN S-MARKET

 $\text{N} \cdot \text{O}$

XXX

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.

Tasokoordinaattijärjestelmä:
ETRS-GK25 (EPSG 3879)

TONTTIPÄÄLLIKKÖ KIMMO SULONEN

Korkeusjärjestelmä: N2000

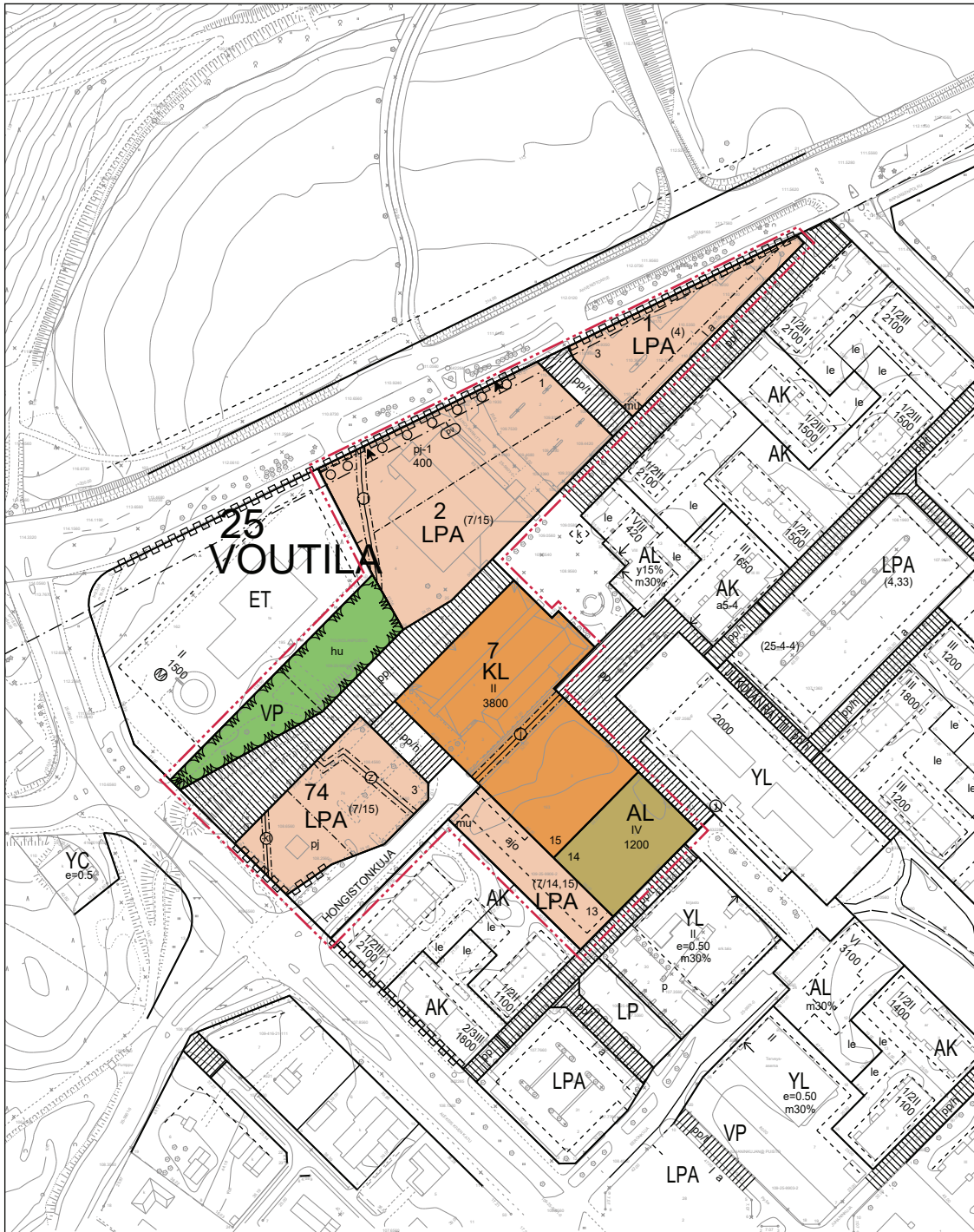
PVM	SUUN
-----	------

3.3.2020

HYV.	PIIRT.
------	--------

[illegible]

ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI JARI METTÄLÄ



LIITE 4

PIENENNÖS KAAVAEHDOTUKSESTA 4.9.2020

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

KL

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

VP

Puisto.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

25
VOUT

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

HONGISTONKUJA

Kadun nimi.

3800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

[]

Rakennusala.

pj

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

pj-1

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autopesulan. Polttoaineen jakeluaseman rakenteita ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

a

Auton säilytyspaikan rakennusala.

mu

Muuntaja.

hu

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien hallintaa varten tarpeellisia rakenteita ja laitteita.

○ ○ ○ ○

Istutettava puurivi.

Katu.

[]

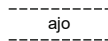
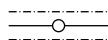
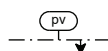
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

[]

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

[]

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j = viemäri, z = sähkö, k = kaasu)
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(3)	Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
(7/14,15)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Nuoli osoittaa sen puolen, jota merkintä koskee.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

POHJAVESIALUE (pv)
Pohjavesialueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2 §).
Uudet vaarallisten kemikaalien säiliöt sekä öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin ja varustettava ne suojarakenteilla tai maan päälle vesitiiviisiin katettuihin suoja-altaisiin, joiden tilavuus on suurempi kuin varastoitavien aineiden enimmäismäärä. Rakentaminen ei saa ulottua pohjavesipintaan saakka.
Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita, kuten soraa ja hiekkaa.

HULEVESIEN HALLINTA
Kiinteistö liitetään vesihuoltolain mukaan hulevesiviemäriin. Tontilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla tai mahdollisuuksien mukaan johtaa viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon. Pysäköinti- ja lastausalueilla muodostuvat hulevedet tulee tarvittaessa käsitellä ennen viivytystä, jotta pohjaveden laatua ei heikennetä.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa tulee ottaa huomioon mahdollinen ilmastomuutoksen aiheuttama vesimäärien lisääntyminen 20 %:lla. Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee esittää myös tulvareitit.

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE
Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa korttelialueella rakentaa:
- kerroksiin teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
- hissikuihut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.
- porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauvoja kussakin kerroksessa.
- ilmastoinnin laitteita varten tiloja, nämä saa sijoittaa rakennuksen katolle.
- edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 % asemakaavaan merkityn rakennus- oikeuden lisäksi.
- oleskelualueelle katoksia, rakennelmia ja pihavarastoja enintään 50 m².

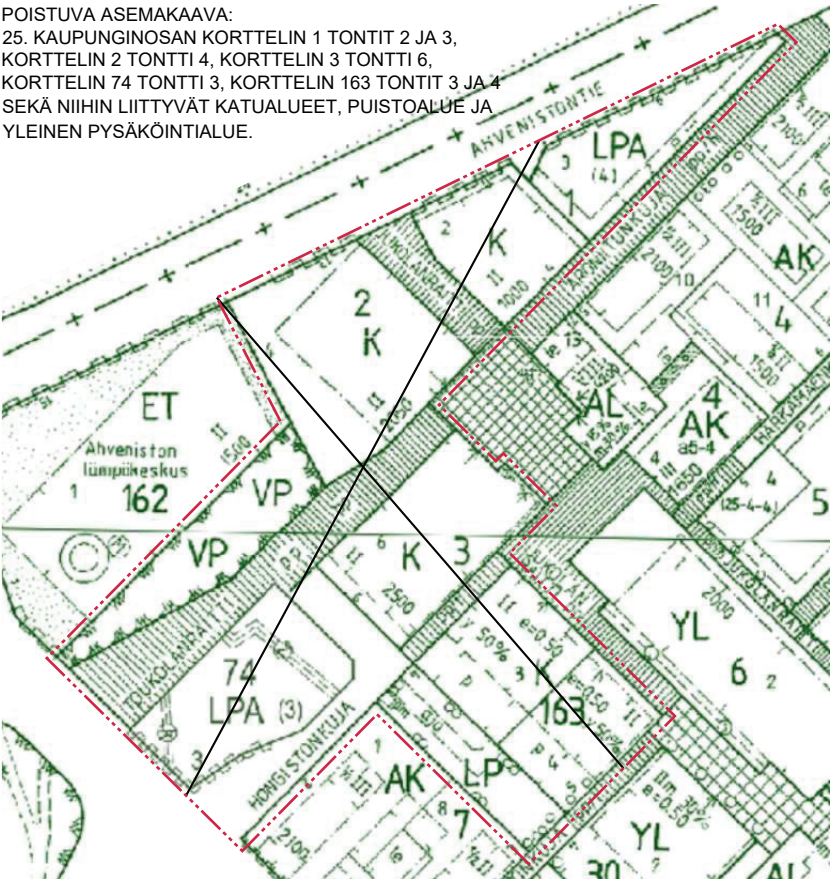
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUEET
Ahvenistontien rakenteita ja luiskia saa sijoittaa korttelin 1 LPA- alueelle.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET
Rakennettaessa on osoitettava tontilla tai LPA- korttelialueella vähintään yksi autopaikka
- kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 70 m² kohti KL- ja AL- korttelialueilla
- kutakin asuinkerrosalan 85 m² kohti AL- korttelialueella.

Polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla tai LPA- alueella seuraavasti:
- 2 paikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohti AL- korttelialueilla
- 1 paikka kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 100 m² kohti KL- ja AL- korttelialueella

TONTTIJAKO
Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen sitova tonttijako.

POISTUVA ASEMAKAAVA:
25. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTIT 2 JA 3, KORTTELIN 2 TONTTI 4, KORTTELIN 3 TONTTI 6, KORTTELIN 74 TONTTI 3, KORTTELIN 163 TONTIT 3 JA 4 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATUALUEET, PUISTOALUE JA YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.



ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
25. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTTI 3, KORTTELIN 2 TONTTI 1, KORTTELIN 7 TONTIT 13, 14 JA 15, KORTTELIN 74 TONTTI 3 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATUALUEET JA PUISTOALUE.

JUKOLAN S-MARKET

 HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS		N:O 2578
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.		Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)
TONTTIPÄÄLLIKKÖ KIMMO SULONEN		Korkeusjärjestelmä: N2000
ASEMKAAVA-ARKKITEHTI JARI METTÄLÄ		PVM 4.9.2020 HYV. TULLUT VOIMAAN SUUN. PIIRT. SUHDE 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Puisto.



Autopaikkojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

25
VOUTILA

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

1

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

HONGISTONKUJA

Kadun nimi.

3800

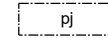
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

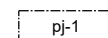
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



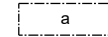
Rakennusala.



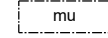
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



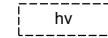
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autopesulan. Polttoaineen jakeluaseman rakenteita ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



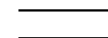
Muuntaja.



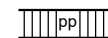
Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa tasausaltaita tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita.



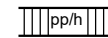
Istutettava puurivi.



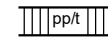
Katu.



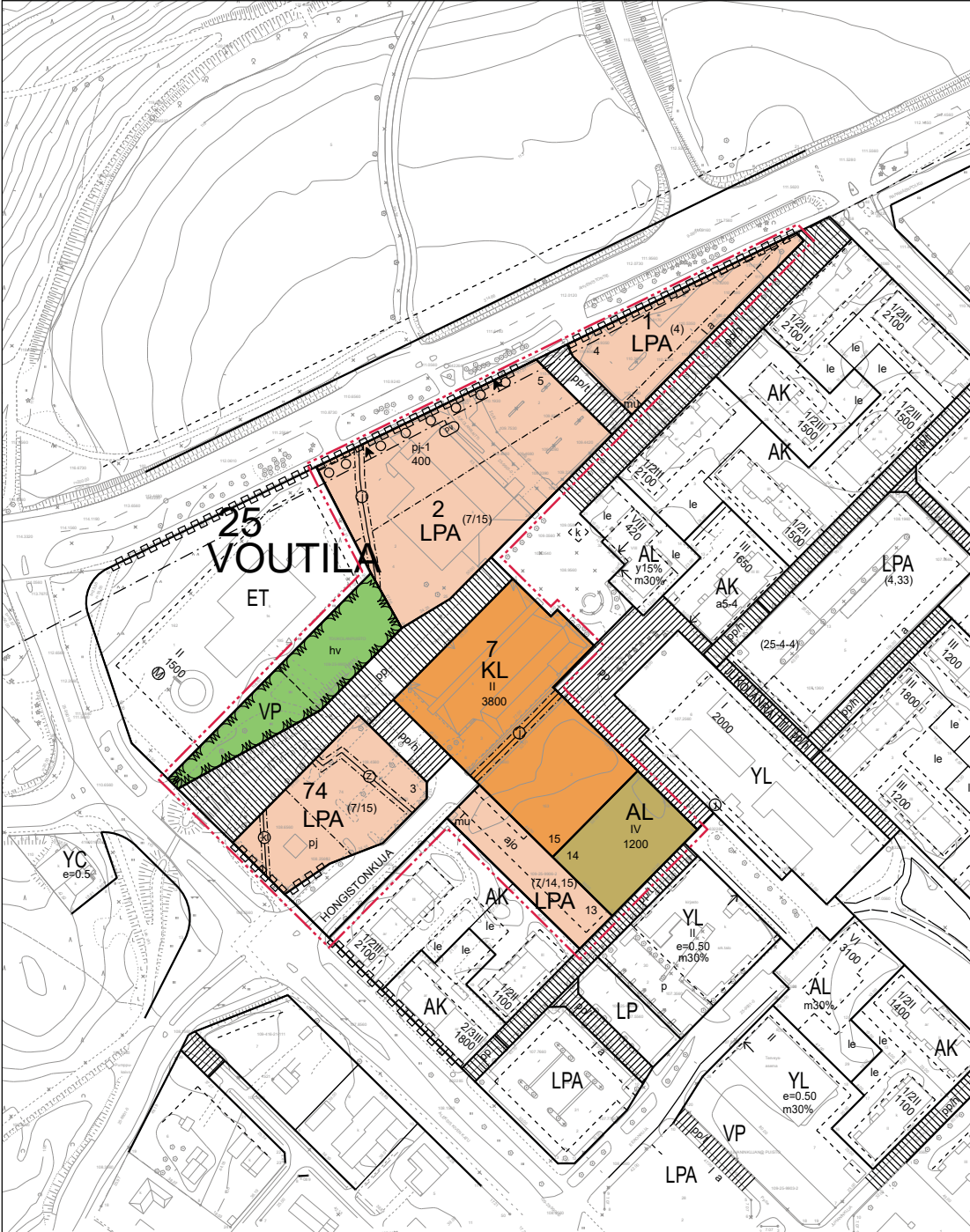
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

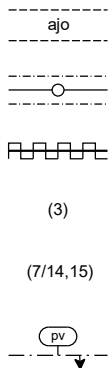


Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.





Ohjeellinen ajoyhteys.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j = viemäri, z = sähkö, k = kaasu)

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(3) Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

(7/14,15) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
Nuoli osoittaa sen puolen, jota merkintä koskee.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

POHJAVESIALUE (pv)

Pohjavesialueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2 §). Uudet vaarallisten kemikaalien säiliöt sekä öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin ja varustettava ne suojarakenteilla tai maan päälle vesitiiviisiin katettuihin suoja-altaisiin, joiden tilavuus on suurempi kuin varastoitavien aineiden enimmäismäärä. Rakentaminen ei saa ulottua pohjavesipintaan saakka. Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita, kuten soraa ja hiekkaa.

HULEVESIEN HALLINTA

Kiinteistö liitetään vesihuoltolain mukaan hulevesiviemäriin. Tontilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla tai mahdollisuuksien mukaan johtaa viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon. Pysäköinti- ja lastausalueilla muodostuvat hulevedet tulee tarvittaessa käsitellä ennen viivytystä, jotta pohjaveden laatua ei heikennetä.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa tulee ottaa huomioon mahdollinen ilmastomuutoksen aiheuttama vesimäärien lisääntyminen 20 %:lla. Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee esittää myös tulvareitit.

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa korttelialueella rakentaa:

- kerroksiin teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
- hissikuulut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.
- porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauloja kussakin kerroksessa.
- ilmastoinnin laitteita varten tiloja, nämä saa sijoittaa rakennuksen katolle.
- edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- oleskelualueelle katoksia, rakennelmia ja pihavarastoja enintään 50 m².

AUTOPAikkojen korttelialueet

Ahvenistontien rakenteita ja luiskia saa sijoittaa korttelin 1 LPA- alueelle.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Rakennettaessa on osoitettava tontilla tai LPA- korttelialueella vähintään yksi autopaikka

- kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 70 m² kohti KL- ja AL- korttelialueilla
- kutakin asuinkerrosalan 85 m² kohti AL- korttelialueella.

Polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla tai LPA- alueella seuraavasti:

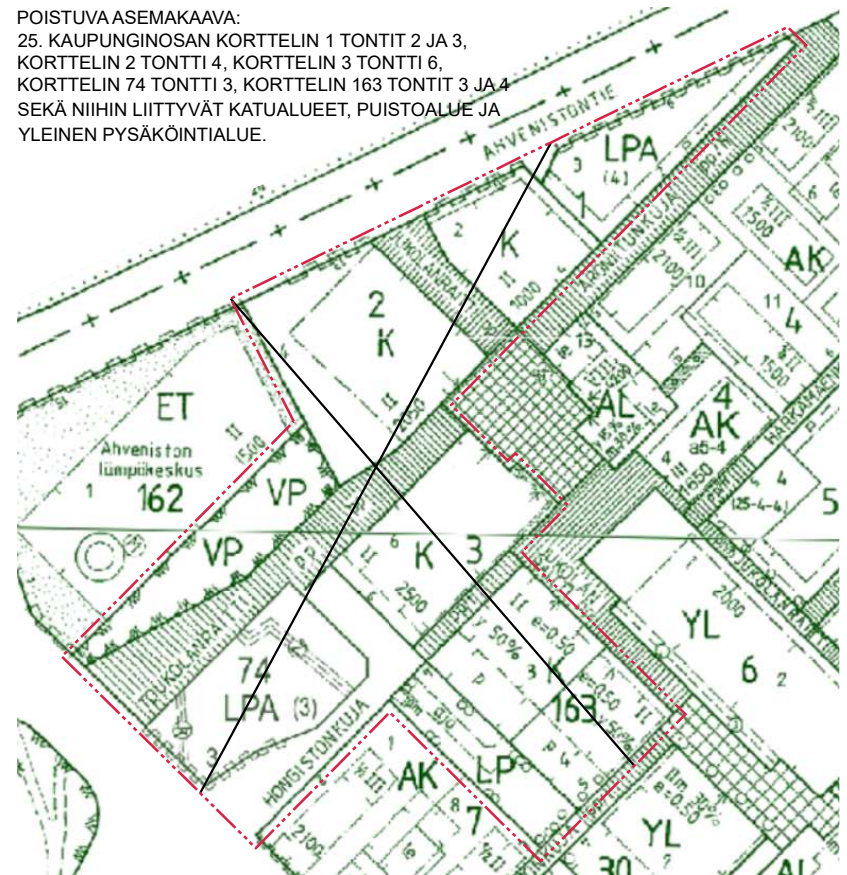
- 2 paikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohti AL- korttelialueilla
- 1 paikka kutakin liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan 100 m² kohti KL- ja AL- korttelialueella

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen sitova tonttijako.

POISTUVA ASEMAKAAVA:

25. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTIT 2 JA 3, KORTTELIN 2 TONTTI 4, KORTTELIN 3 TONTTI 6, KORTTELIN 74 TONTTI 3, KORTTELIN 163 TONTIT 3 JA 4 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATUALUEET, PUISTOALUE JA YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.



ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

25. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTTI 4, KORTTELIN 2 TONTTI 5, KORTTELIN 7 TONTIT 13, 14 JA 15, KORTTELIN 74 TONTTI 3 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATUALUEET JA PUISTOALUE.

JUKOLAN S-MARKET

		HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS		N:O 2578
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.		Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)		
TONTTIPÄÄLLIKKÖ KIMMO SULONEN		Korkeusjärjestelmä: N2000		
		PVM 4.9.2020	TARKISTETTU 9.11.2020	SUUN. Arto Remes YKS-617
		HYV.		PIIRT. Armi Komu
		TULLUT VOIMAAN		SUHDE 1:2000
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI JARI METTÄLÄ				

Valmisteluvaiheen kuulemisen (kaavaluonnos) 9.4.-8.5.2020 lausunnot

- Hämeen ELY- keskuksen lausunto
- Hämeen liiton lausunto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitoksen lausunto
- Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto
- Telia Finland Oyj:n lausunto

Lähetäjä: [Penttinen Rauno \(ELY\)](#)
Vastaanottaja: [Kaupunkirakenne](#)
Aihe: Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, asemakaavan muutos, Hämeenlinna, Ahvenisto, Hongistonkuja 6 (Toukolanraitti), S-Market Jukolan asemakaavan muutos, kaavanro 2578
Päivämäärä: perjantai 8. toukokuuta 2020 16:41:35

[ASIA HAMELY/462/2020](#)

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, asemakaavan muutos, Hämeenlinna, Ahvenisto, Hongistonkuja 6 (Toukolanraitti), S-Market Jukolan asemakaavan muutos, kaavanro 2578

Tämä sähköposti korvaa lausuntomme. Hämeen ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Rauno Penttinen
Alueidenkäytön asiantuntija
rauno.penttinen@ely-keskus.fi
0295 025 216

Ympäristöyksikkö

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Kirkkokatu 12, PL 29, 15141 Lahti
www.ely-keskus.fi/hame

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.

This message is intended exclusively for persons or groups for whom it is intended. The message may include confidential information. If you have received the message in error, you do not have the right to use it. In such a case please inform the sender and delete the message from your mailbox.

Lähettilä: hameenliitto@hame.fi
Vastanottaja: [Kaupunkirakenne](#)
Aihe: Lausunto Hämeenlinnan kaupungin S-Market Jukolan asemakaavamuutoksen luonnoksesta
Päivämäärä: perjantai 8. toukokuuta 2020 18:34:13
Liitteet: [Liite_1_Lausunto_Hämeenlinnan_kaupungin_S-Market_Jukolan_asebakaavam.PDF](#)

Tämä viesti on lähetetty Hämeen liiton asiantuntijajärjestelmästä.
Lähetyspäivämäärä: 08.05.2020

Asianumero: HL/93/03.02.00/2020
Lähettilä: Rajaveräjä Anna-Riitta
Lähettiläjän puhelinnumero: 044 300 6232
Lähettiläjän sähköpostiosoite: anna-riitta.rajaveraja@hame.fi

Hei,

Liitteenä maakuntajohtajan päätös § 29/2020: Lausunto Hämeenlinnan kaupungin S-Market Jukolan asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Ystävällisin terveisin

Ansku Rajaveräjä
asianhallintasihteeri

Hämeen liitto / Regional Council of Häme
Niittykatu 5, 13100 Hämeenlinna, Finland
hameenliitto@hame.fi

@hameenliitto
#hameenliitto
www.hameenliitto.fi



07.05.2020

HL/93/03.02.00/2020

Lausunto Hämeenlinnan kaupungin S-Market Jukolan asemakaavamuutoksen luonnoksesta

Hämeenlinnan kaupunki pyytää 27.3.2020 päivätyllä kirjeellä Hämeen liiton lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavan luonnoksesta. Lausunto pyydetään antaman viimeistään 8.5.2020.

Asemakaavamuutoksen kuvaus:

Asemakaavan muutosluonnos koskee S-market Jukolaa ja sen lähiympäristöä Hämeenlinnan kaupungin Jukolan kaupunginosassa. Kaava-alue sijaitsee hieman yli kolmen kilometrin matkan etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3 hehtaaria. Kaava-alueen lähiympäristö on rakennettua kaupunkiympäristöä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden S-marketin rakentaminen. Kooltaan isomman marketin sijainti ja pysäköinti sekä mm. huoltoajoyhteys järjestetään uusiksi. Nykyinen S-market puretaan ja sen tilalle rakennetaan uuden marketin asiakaspysäköintiä. Uudesta ja isommasta myymälästä huolimatta alueelle ei olla osoittamassa lisää rakennusoikeutta.

Asian on valmistellut johtava asiantuntija Heikki Pusa, puh. 0500 483 642.

Esitys

Matti Lipsanen: Maakuntajohtaja päättää antaa Hämeenlinnan kaupungille seuraavan lausunnon:

12.9.2019 voimaan tullessa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). C-merkinnällä osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Lisäksi alue on osoitettu kaupunkimaisen kehittämisen alueeksi, joka tarjoaa sijainniltaan ja ympäristöltään mahdollisuuden korkeatasoisen ja ekologisesti laadukkaan kaupunkirakenteen kehittämiseksi.

Asemakaavan muutosluonnos on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Asemakaavan mukaisilla toimenpiteillä vahvistetaan osaltaan Jukolan kaupunkimaisen kehittämisen kohdealuetta.

Hämeen liitolla ei ole tarvetta lausua kaavaehdotuksesta mikäli nähtäville asetettava asemakaavaehdotus ei olennaisesti poikkea luonnoksesta.



07.05.2020

HL/93/03.02.00/2020

Päätös Hyväksyn esityksen.

Anna-Mari Ahonen
maakuntajohtaja

Matti Lipsanen
kehittämiskoordinaattori

Jakelu Hämeenlinnan kaupunki: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Lähetäjä: [Talikka Petri](#)
Vastaanottaja: [Kaupunkirakenne](#)
Aihe: Jukolan S-market asemakaava
Päivämäärä: keskiviikko 6. toukokuuta 2020 10:40:50
Liitteet: [KHpela lausunto Jukola S-market.pdf](#)

Hei,

liitteenä lausuntomme Jukolan S-marketin asemakaavan muutosluonnoksesta.

ystävällisin terveisin,

Petri Talikka
pelastuspäällikkö
puh. 050 5090 726
petri.talikka@pelastuslaitos.fi

Kanta-Hämeen pelastuslaitos
Kutalantie 1b
13210 Hämeenlinna

www.pelastuslaitos.fi
<https://www.facebook.com/kantahameenpelastuslaitos/>
<https://twitter.com/KHpelastus>



05.05.2020

Vastaanottaja

Hämeenlinnan kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
PL 84
13101 HÄMEENLINNA

Kohde

S-market Jukola

Asemakaavan muutosluonnos, S-market Jukola

Hämeenlinnan kaupunki / kaupunkirakennepalvelut pyytää pelastusviranomaisen mahdollista lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta (nro: 2578), joka koskee S-market Jukolaa ja sen lähiympäristöä.

Tutustuttuani kaavaluonnokseen totean, ettei pelastusviranomaisella ole varsinaisesti huomautettavaa siihen.

Huomiona totean, että kaavoitettava alue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisen laitoksen (Ahveniston lämpökeskus) konsultointivyöhykkeellä. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Kaavaselostuksen luonnoksessa ympäristöhäiriöiden arvioinnissa viitataan Ahveniston Sairaalan asemakaavan muutoksen kaavaselostukseen 20.1.2020. Sama vaikutusten arviointi on hyödynnettävissä myös tässä kaavassa, vaikkakaan Tukesin kannanottoa ei sairaalan kaava-aineistoon ole kirjattu (ainoastaan L2 Paloturvallisuus Oy:n lausunto).

Tämä lausunto perustuu Ympäristösuunnittelu Oy:n laatimaan ja 3.3.2020 päivättyyn kaavaluonnokseen sekä sitä koskevaan kaavaselostukseen.

Pelastuspäällikkö
Petri Talikka

8.5.2020

367/36/2020

Hämeenlinnan kaupunki
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Lausuntopyyntö 30.3.2020, Jari Mettälä

Asia

Lausunto S-Market Jukolan asemakaavaluonnoksesta

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut lausuntopyynnön S-Market Jukolan asemakaavan muutosluonnoksesta. Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin länsiosassa Jukolan liikekeskuksessa n. 3 km etäisyydellä keskustasta. Nykyisen S-marketin osoite on Ahvenistontie 13.

Kaavamuutoksen tavoitteena on jäsentää alueen liike- ja toimistorakennusten korttialueet uudelleen ja mahdollistaa uuden S-marketin sekä tarvittavien kaupan pysäköintialueiden rakentaminen alueelle. Nykyisen S-marketin alue muuttuisi uuden kaupan pysäköintialueeksi. Kaavamuutoksella varaudutaan myös polttoaineen jakelupisteen ja pesukadun rakentamiseen kyseiselle pysäköintialueelle Ahvenistontien varteen. Suunnittelussa huomioidaan alueen läpi kulkevat kevyenliikenteen väylät.

Suunniteltu kaavamuutosalueella sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava Loimua Oy:n Ahveniston lämpökeskus. Laajuudeltaan lämpölaitos on lupalaitos siellä varastoitavan kevyen polttoöljyn takia. Polttoöljyn lisäksi laitoksella käytetään maakaasua, joka tulee laitokselle putkea pitkin.

Tukesin tietojen perusteella lämpölaitoksella todennäköisimmin tapahtuvien onnettomuuksien onnettomuusvaikutukset pysyvät lämpölaitoksen alueen sisäpuolella. Laitoksella varastoitavan öljyn palolla voi kuitenkin olla vaikutuksia lähiympäristöön. Tukesilla ei ole käytössään mallinnusta tällaisen palon vaikutuksista ja siten vaara-alueen koosta. Muilla laitoksilla tehtyjen mallinnusten perusteella vakavien polttoöljypalojen lämpötilavaikutukset voivat ulottua satojen metrien päähän. Tarkkoihin tuloksiin päästään kuitenkin vain laitoskohtaisella mallinnuksella.

Kattilahuoneen paineenkevennys on toteutettu kattoluukkujen ja marketista poispäin suuntautuvan lasiseinän kautta. Kaavoituksessa tulee huomioida alueella kulkevien maakaasuputkien suojaetäisyydet.

Tämän lausunnon on ratkaissut ryhmäpäällikkö Leena Ahonen ylitarkastaja Matti Nissilän esittelystä.

Lausunto on sähköisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien henkilöllisyyden ja allekirjoituksen ajankohdan voi varmistaa erilliseltä allekirjoitussivulta allekirjoitusta klikkaamalla. Asiakirjan aitous voidaan todentaa sähköisesti. Jos asiakir-

8.5.2020

367/36/2020

jaa muutetaan jälkikäteen, allekirjoitus ei ole enää kelvollinen. Sähköinen asiakirja on alkuperäiskappale, eikä allekirjoituksen oikeellisuutta voi varmistaa paperitulosteesta. Alkuperäisen sähköisen asiakirjan voi tarvittaessa pyytää Tukesin kirjaamosta.

Tiedoksi

Loimua Oy, Jaakko Koivunen

Telia Finland Oyj
Access Planning, Production Desk
Auvo Lähteenmäki
Hatanpäänkatu 1
33900 Tampere

Hämeenlinnan kaupunki
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Viite: Lausuntopyyntö asemakaavan muutosluonnoksesta nro: 2578. Koskee S-market Jukolaa ja lähiympäristöä.

Asianumero: HML/5094/10.02.03.01/2019

Telian verkko asemakaavan muutosalueella

Rakennettavan S-marketin alle on jäämässä merkittävä osa Telian verkkoa. Hongistonkujan varressa kulkevassa kanavassa (6 kpl 100mm putkea) joissa 8 kpl kuitukaapelia ja 2 kpl Cu-kaapelia. Lisäksi kanavan vieressä 6 kpl Cu-kaapelia.

Kanavan siirtäminen ja korvaavan reitin rakentaminen on aikataulullisesti mahdoton hanke ja olisi kustannuksiltaan erittäin kallis.

29.4.2020 pidetyssä kokouksessa päädyimme esittämään kanavan ja kaapeleiden jättämistä tulevan rakennushankkeen alle. Sillä ehdolla, että työmaa aikaisesta suojauksesta ja lopullisen suojauksen rakentamisesta tulevista kustannuksista vastaa rakentaja. Lisäksi rakentajan vastuulle tulee kustannukset korvausputkien rakentamisesta.

Telia rakentaisi omalla kustannuksellaan Toukolanraitin / Aroniitunkujan varteen korvaavan reitin.

Yhteystiedot:

Lausunto: Auvo Lähteenmäki, 040 8684258 auvo.lahteenmaki@teliacompany.com
tai production-desk@teliacompany.com
Kaapelinnäytöt: <https://verkkoselvitys.fi>

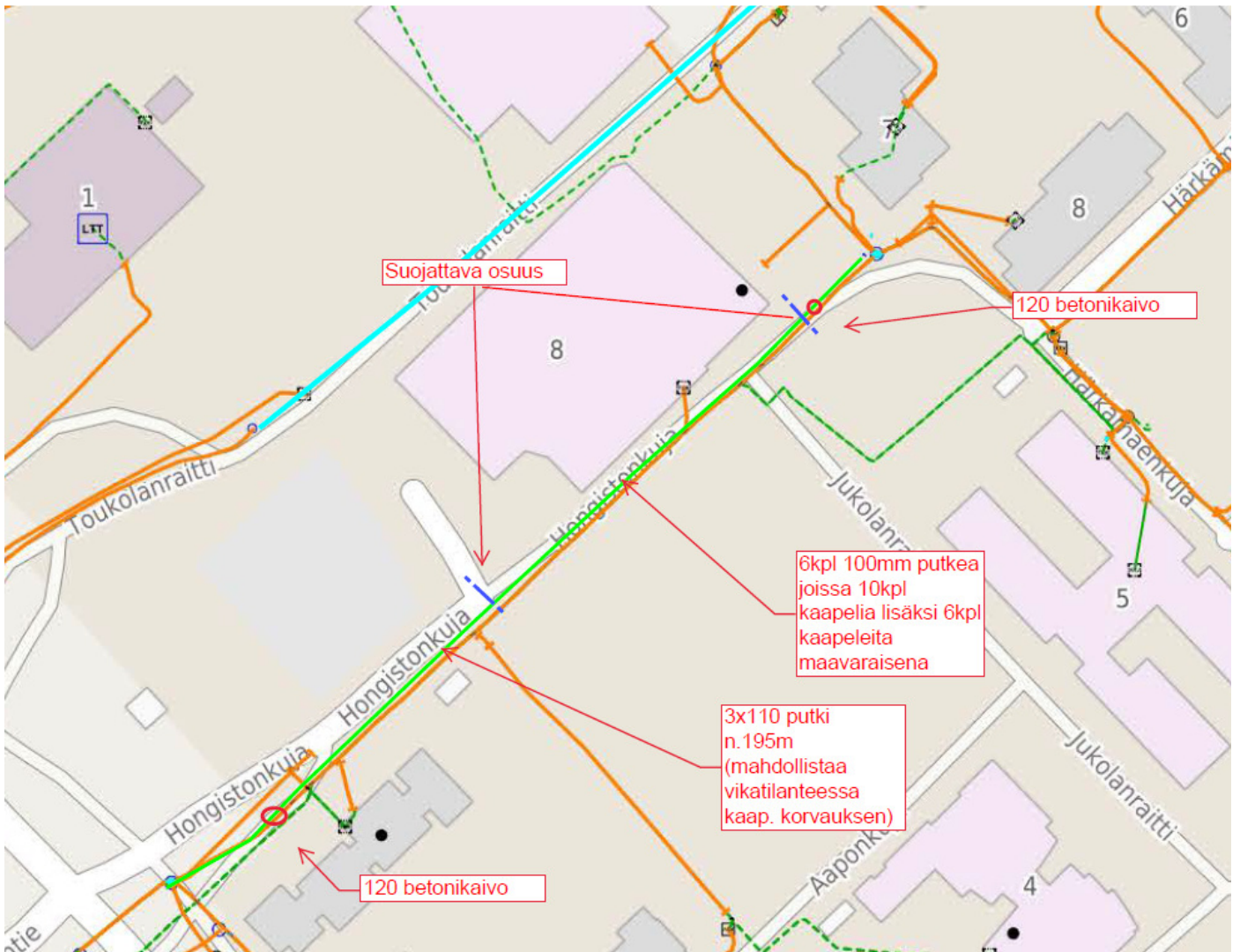
Telia Finland Oyj
Access Planning, Production Desk

Auvo Lähteenmäki

Yritystiedot

Telia Finland Oyj
Teollisuuskatu 15, 00510
HELSINKI Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus 1475607-9, ALV REK 1475607-9

Karttaliite: Telian verkko suunnittelualueella.



Ehdotusvaiheen kuulemisen 28.9.-28.10.2020 lausunto

- Telia Finland Oyj:n lausunto

Telia Finland Oyj
Access Planning, Production Desk
Auvo Lähteenmäki
Hatanpäänkatu 1
33900 Tampere

Hämeenlinnan kaupunki
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Viite: Lausuntopyyntö asemakaavan muutosluonnoksesta nro: 2578. Koskee S-market Jukolaa ja lähiympäristöä.

Asianumero: HML/5094/10.02.03.01/2019

Telian verkko asemakaavan muutosalueella

Rakennettavan S-marketin alle on jäämässä merkittävä osa Telian verkkoa. Hongistonkujan varressa kulkevassa kanavassa (6 kpl 100mm putkea) joissa 8 kpl kuitukaapelia ja 2 kpl Cu-kaapelia. Lisäksi kanavan vieressä 6 kpl Cu-kaapelia.

Kanavan siirtäminen ja korvaavan reitin rakentaminen on aikataulullisesti mahdoton hanke ja olisi kustannuksiltaan erittäin kallis.

29.4.2020 pidetyssä kokouksessa päädyimme esittämään kanavan ja kaapeleiden jättämistä tulevan rakennushankkeen alle. Sillä ehdolla, että työmaa aikaisesta suojauksesta ja lopullisen suojauksen rakentamisesta tulevista kustannuksista vastaa rakentaja. Lisäksi rakentajan vastuulle tulee kustannukset korvausputkien rakentamisesta.

Telia rakentaisi omalla kustannuksellaan Toukolanraitin / Aroniitunkujan varteen korvaavan putkireitin.

Yhteystiedot:

Lausunto: Auvo Lähteenmäki, 040 8684258 auvo.lahteenmaki@teliacompany.com
tai production-desk@teliacompany.com
Kaapelinnäytöt: <https://verkkoselvitys.fi>

Telia Finland Oyj
Access Planning, Production Desk

Auvo Lähteenmäki

Yritystiedot

Telia Finland Oyj
Teollisuuskatu 15, 00510
HELSINKI Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus 1475607-9, ALV REK 1475607-9

Karttaliite: Telian verkko suunnittelualueella.

