

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Varastokatu 8 laajennus

Kaavanro 2585

**Hämeenlinnan kaupungin 24. kaupunginosan korttelia 59 ja tonttia 5
koskeva asemakaavan muutos**



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAN TARKOITUS	4
1.4 LIITTEET	4
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.2 SUUNNITTELUUTILANNE	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	9
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	11
5.2 ALUEVARAUKSET JA YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	11
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 10. LOKAKUUTA 2020 PÄIVÄTTYÄ (TARK. 4.1.2021)
ASEMAKAAVAKARTTAA**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Varastokatu 8 laajennus Asemakaava, kaava nro 2585
Diaarinumero:	HML/1854/10.02.03.01/2020
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaava koskee Hämeenlinnan 24. kaupunginosan korttelia 59 ja tonttia 5.
Kaavan laatija:	Arkkitehti Marika Viinanen
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus PL 31 13100 Hämeenlinna
Vireilletulopvm.:	10.6.2020
Kaupunkirakennelautakunta:	20.10.2020
Kaupunginhallitus:	__._.202__
Kaupunginvaltuusto:	__._.202__

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten laajentuminen lisäämällä rakennusoikeutta sekä tarkentamalla käyttötarkoitusta niin, että teollisuus- ja varastotoimintojen lisäksi toimisto-, esittely- ja pienialainen myymälätoiminta on mahdollinen. Samalla päivitetään kaavamääräyksiä muun muassa huleveteen, rakennuskorkeuteen ja kaupunkikuvaan liittyen.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartta ja määräykset
4. Osallistumis- ja arviontsuunnitelma (oas)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakennettu tontti Ratasniityn teollisuusalueen lounaiskulmassa. Tontilla on kaksi rakennusta tuotanto-,toimisto- ja varastotilaa sekä näihin liittyviä pihajärjestelyjä. Alueen pinta-ala on n. 2,7 ha.

Suunnittelualueen historiaa

Ratasniityn teollisuusalue on vielä 1980-luvun alussa ollut metsätalousvaltainen alue valtatie ja peltoaukean välissä.

Luonnonympäristö ja maaperä

Suunnittelualueella ei sijaitse luontoarvoja, mutta suunniteltava tontti rajautuu lännessä ja lounaassa havupuuvaltaiseen alueeseen, joka on yleiskaavan yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella luonnonarvoiltaan sekä valtakunnallisesti että paikallisesti merkittävä. Ratasniityn aluetta reunustavat metsät ovat liito-oravan asuttuja reviierejä ja toimivat lisäksi niiden kulkuyhteyksinä. Mitä lähemmäksi valtatie 10:ä siirrytään, liito-oraville soveltuvat elinympäristöt ja kulkureitit vähenevät. Näin ollen suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä niitä ei enää esiinny. Sen sijaan suunnittelualueen länsipuolella paikallisesti merkittäviä luontoarvoja, muun muassa kasvustoltaan, edustavat Ratasniityn suo- ja puroympäristöt.

Maaperä alueella on hiekkamoreenia. Maastonmuodoiltaan koko Ratasniityn teollisuusalue on melko vaihtelevaa, tontin kohdalla korkeuseroa on noin neljä metriä. Varastokadun suuntaisesti maaston laskiessa koillisesta lounaaseen.

Suunnittelualueelta puusto on pääosin raivattu muutamia yksittäispuita lukuunottamatta. Tonttia taustoittaa länsiosassa havupuuvaltainen metsä ja pohjoisosassa kapea puustoinen viheralue.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin 1980-1990-luvuilla valmistuneista teollisuus- ja varastorakennuksista. Tonteilla on monipuolisesti eri elinkeinoharjoittajien toimintaa kuten rakennusalan yrityksiä, raskaan liikenteen huoltopalveluja, tuotantorakennuksia ja koulutus- sekä myyntitiloja. Tonteille ja tonttien välisille kapeille viheralueille on jätetty yksittäisiä alueella luontaisesti kasvavia puulajeja kuten mäntyjä, kuusia ja koivuja.

Suunnittelualueen tontti rajautuu katu-, viher- ja metsätalousalueisiin. Tontin nykyiset rakennukset ovat vuonna 2003 valmistunut 906 m²:n toimistorakennus sekä vuonna 1989 valmistunut teollisuushalli, jota on myöhemmin laajennettu. Nämä tuotanto- ja varastotilat ovat kooltaan yhteensä 4883m².

Alueella on kunnallistekniikka; maakaasu- ja kaukolämpö, vesi-, hulevesi- ja viemäriverkko.

Asuminen

Lähin yksittäinen pientalo sijaitsee noin 400 metrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Varsinainen laaja lähin asuinalue on Luolaja, Ratasniitystä noin 1,5 km pohjoiseen.

Virkistys

Alueella ei ole erityisiä virkistysellisiä arvoja valtatievarren sijainnin takia.

Liikenne

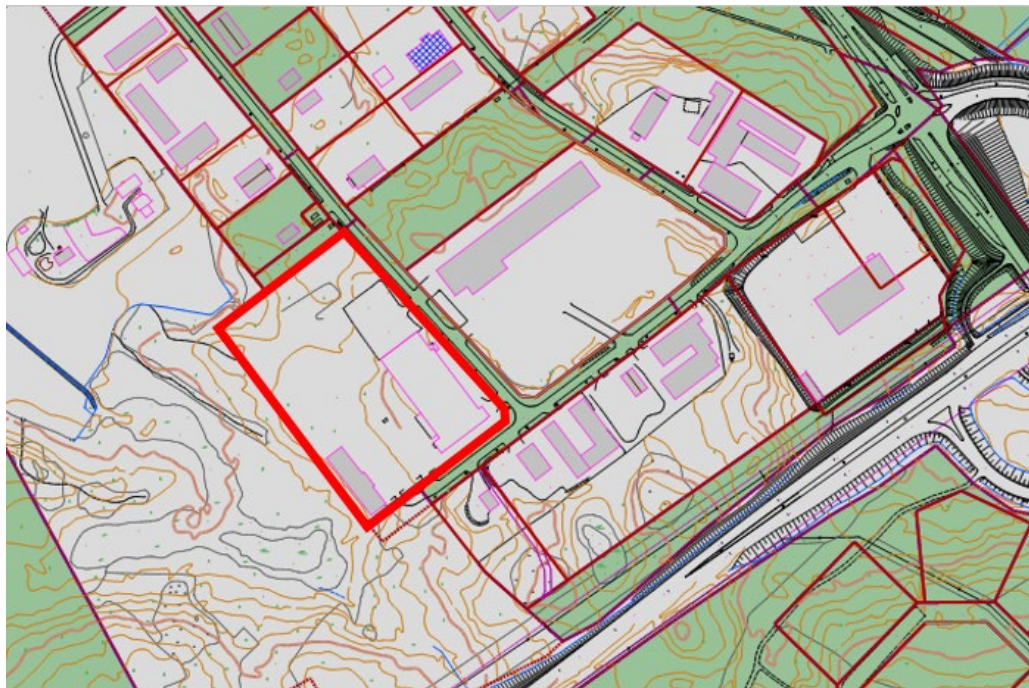
Ratasniityssä on liittymä valtatie 10:ltä. Aleksis Kiven katu, jolla liikennöi myös paikallinen julkinen liikenne, kulkee valtatieltä kohti Jukolaa aivan Ratasniityn koillisosassa. Sekä valtatie että Aleksis Kiven kadun reunassa on jalankulun ja

pyöräilyn reitit. Suunnittelualueelle on pääsy Aleksis Kiven kadulta joko Varastokatua tai Teollisuuskatua ja Korjaamontietä pitkin.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa. Maan omistaa Riihimäen Terveysmajakka Oy. Varastokadulta kääntyvä viimeinen liittymä tontille on saman maanomistajan kiinteistöllä 3:228.

Kaupungin maanomistus on osoitettu alla olevassa karttaotteessa vihreällä.



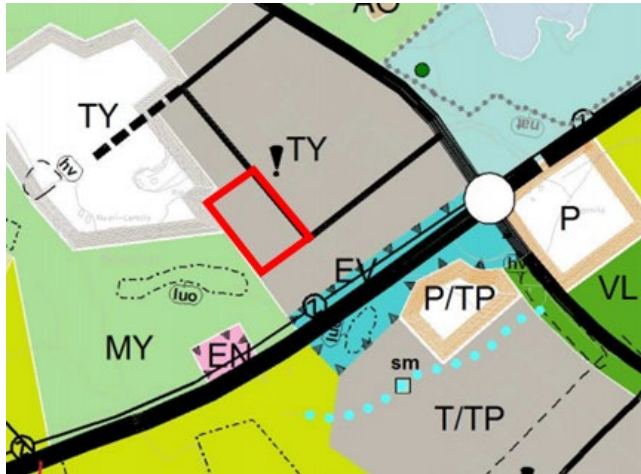
Kuva 2. Vihreällä väritetyt alueet ovat kaupungin maanomistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava

Voimassa olevassa kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi TY. Teollisuusalueen läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Suunnittelualueen lounaispuolella on maa- ja

metsätalousvaltainen MY-alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.

Asemakaava



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Korttelialue on asemakaavassa nro 2388 (vuodelta 2006) osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä T-1. Tontille saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on $e=0,40$.

Autopaikkoja tulee olla 1 ap:

- kutakin teollisuus- ja varastorakennuksen 100 k-m² kohti
- kutakin toimistotilan 50 k-m² kohti.

Asunnolle tulee varata yksi autopaikka ja pihasta vähintään 20% asuinhuoneiston kerrosalasta oleskeluun ja leikkiin.

Korttelialueen viereinen länsipuolinen alue on asemakaavoittamatonta.

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään olemassa olevaa aineistoa. Sampo-Alajärven osayleiskaavan yhteydessä on laadittu erilaisia selvityksiä, joita voidaan hyödyntää asemakaavan laadinnassa. Tarvittaessa laaditaan uusia selvityksiä. Suunnittelualueelle on tehty liito-oravaselvitys v. 2005 (Hml kaupunki, T. Metsänen). Selvitystä on tarkennettu vuonna 2016 (Ratasniitty Liito-oravaselvitys, Ramboll), jolloin voitiin todeta, ettei asemakaavan suunnittelualue sovellu liito-oravan elinalueeksi eikä läpikulkureitiksi.

Osayleiskaavan yhteydessä on laadittu myös luontoselvitys ja viherverkkotarkastelu (Ramboll 2014), joiden perusteella asemakaavan suunnittelualueella ei sijaitse erityisarvoja.

Rakennusjärjestys, rakennuskiellot, pohjakartta

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on valtuuston hyväksymä 28.1.2019 ja se on tullut voimaan 13.3.2019. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Alueella ei ole voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Pohjakartta on päivitetty kaavoitushankkeen alussa ja on näin ollen ajantasainen.

Pohjakarttaa ylläpitää Hämeenlinnan kaupunki.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavalla mahdollistetaan rakennusten laajentuminen ja sen myötä myös suurempien rakennusmassojen sijoittaminen alueelle. Suunnittelualueen tontilla ei ole rakennusoikeutta suunnitelmien mukaiseen laajennukseen.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - Kaupunkirakenne
 - Hämeenlinnan seudun Vesi

- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat

Vireilletulo, luonnos ja ehdotus sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Hankkeen vireilletulosta on kuulutettu Kaupunkiuutisissa 10.6.2020 kaavaluonnoksen nähtävillä olon tiedottamisen yhteydessä. Hankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS on tämän selostuksen liitteenä, siitä tiedotettiin yleisesti vireilletulokuulutuksen yhteydessä ja se on saatavilla koko kaavaprosessin ajan.

Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 11.6.-26.6.2020 palvelupiste Kastellissa ja kaupungin verkkosivuilla. Naapureille tiedotetaan hankkeesta kirjeellä.

Kaavahankkeesta ei jätetty mielipiteitä. Viranomaisyhteistyö sekä verkostojen kanssa tehtävä yhteistyö perustui tiedottamiseen ja kommentointimenettelyyn. Loimua Oy:ltä saadussa kommentissa ei ollut huomautettavaa. Kanta-Hämeen pelastuslaitos antoi lausunnon, jossa todetaan, että rakennettaessa varastointihyllystöjä ja niiden

kantavia välitasoja tulee vaikutukset rakennuksen paloteknisiin vaatimuksiin huomioida ja ratkaista rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Kaupunkirakennelautakunta päätti kaavaehdotuksen nähtäville laittamisesta kokouksessaan 20.10.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.11-2.12.2020. Aineistosta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä rakennusalan rajaan liittyviä muutoksia hakijan laajennussuunnitelmien tukemiseksi. Muutokset eivät edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 2,6856 ha. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,70$, jonka mukaan tontille saa rakentaa yhteensä 18799 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy näin ollen 8057 k-m²:lla. Yhden asunnon sijoittamismahdollisuus tontille poistuu kaavamerkinnöistä ja –määräyksistä.

5.2 ALUEVARAUKSET JA YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueen tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakentamiseen aluevarauksella T-18; Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 200 m². Varsinaisen pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan oheen voidaan siten sijoittaa toimintaan liittyvää ja sitä tukevaa toimistotilaa, näyttelytilaa ja vähäisissä määrin myös myymälätiloja.

Asemakaavassa on määrätty rakennusten korkeudesta kerrosluvun sijaan. Kaava mahdollistaa tavanomaisen 15 m korkean hallin rakentamisen.

Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m, Korjaamontien puoleisella tontinosalla 5 m, lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,70$. Rakennukseen saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden tukemiseksi kaavaan on otettu määräyksiä rakennusten julkisivuun ja tilojen sijoitteluun liittyen. Tavoitteena on jäsentää isoa rakennusmassaa yksityiskohdilla kuten julkisivuvalaistuksella ja ikkunoiden sijoittamisella erityisesti kadun suuntaan. Laajennusosien ja alkuperäisten rakennusten tulee sopia julkisivuiltaan yhteen.

Kaavassa on määrätty tontin yleisilmeestä ja pihajärjestelyistä tavoitteena kaupunkikuvallisesti alueelle soveltuva ja hulevesien kannalta toimiva ratkaisu. Pihaa tulee jäsentää eri toimintojen kuten ulkovarastoinnin ja pysäköinnin osalta. Epäsiistin yleisilmeen välttämiseksi ulkovarastointialueet tulee tarvittaessa aidata näköesteellä. Varsinaisen tontin aitaamiseen tulee käyttää läpinäkyvää verkkoaitaa.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1ap / 100 k-m² kutakin toimistotilaa, teollisuus- ja tuontantotiloilla 1 ap / 200 k-m², myymälätiloilla 1 ap / 50 k-m² ja varastotiloilla 1 ap / 400 k-m² kohti. Jokaista tontin 200 kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.

Hulevesien hallinnan helpottamiseksi sekä laajojen asfalttikenttien toteuttamisen välttämiseksi kaavaan on otettu määräyksiä läpäisevän pihan toteuttamisesta. Olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin pinta-alasta vähintään 15% tulee säilyttää pinnaltaan vettäläpäisevänä.

Eryistä huomiota on toteutusvaiheessa kiinnitettävä myös hulevesien viivytysrakenteisiin sekä viherrakentamiseen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutukset ovat vähäiset. Nykyinen tontti on jo kunnalisteknisine verkkoineen rakentunut eikä alueella ole selvitysten perusteella virkistys- eikä erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue ei sijaitse kaukomaiseman kannalta erityisen merkittävällä paikalla.

Muodostuvaan kaupunkikuvaan ja rakennusten korkeuksiin on kaavassa kiinnitetty huomiota määräämällä rakennusten julkisivuista ja korkeusasemista sekä pihajärjestelyistä. Määräyksissä on huomioitu yhteneväisyys viereisten korttelien vuoden 2018 asemakaavamuutosten määräyksien kanssa.

Ratasniitty ei sijaitse pohjavesialueella. Hulevesien hallinnan huomioimiseksi kaavaan on kirjattu määräyksiä hulevesien viivyttämiseksi tonteilla ja pihajärjestelyistä erityisesti pintamateriaalien osalta. Laajennusosan rakentumisesta aiheutuvat hulevedet eivät viivytyksen ansiosta aiheuta nykytilaan verrattuna poikkeavia merkittäviä vaikutuksia tontin länsipuolella olevaan arvokkaaseen suo- ja puroympäristöön.

Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden ja kaupungin kehittämisen mukainen. Kaavamuutos mahdollistaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksien parantamista Hämeenlinnassa.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty liitteessä 2.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

Hämeenlinna 4. päivänä tammikuuta 2021

Jari Mettälä

asemakaava-arkkitehti