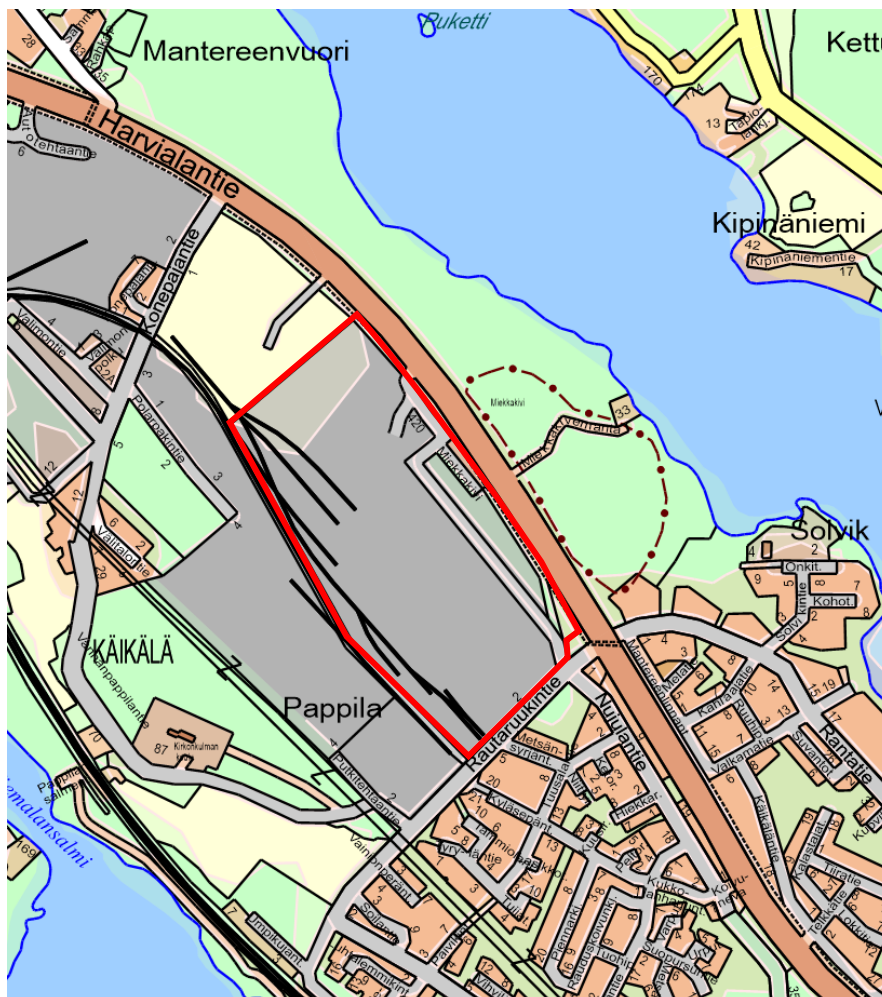


SELOSTUS

SSAB Harvialantie 420, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hämeenlinnan kaupungin 40. kaupunginosan korttelia 106, tontteja 7-11, erityis- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos.



Kaavanro: 2590

23.3.2022

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	4
1.3	KAAVAN TARKOITUS.....	4
1.4	LIITTEET.....	5
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	7
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	9
3	LÄHTÖKOHDAT.....	9
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2	Teknisen huollon verkostot.....	10
3.1.3	Maanomistus	11
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	12
3.2.1	Maakuntakaava.....	12
3.2.2	Yleiskaava	13
3.2.3	Asemakaava	15
3.2.4	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	18
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	18
4.2.1	Osalliset.....	18

4.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	19
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	20
4.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	20
5	ASEMAKAAVARATKAISU- JA KUVAUS	21
5.1	Mitoitus	21
5.2	Asemakaavaluonnoksen aluevaraukset ja määräykset	21
5.2.1	Korttelialueet	21
5.2.2	Muut alueet.....	23
5.2.3	Määräykset.....	23
5.2.4	Kaavan vaikutukset	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27
	Luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin.....	36
	Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin.....	41

Asemakaavan selostus, joka koskee 5.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: SSAB, Harvialantie 420

Asemakaava, kaavan nro 2590

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee tontteja 109-40-106-1, 109-40-106-4, 109-40-106-6, kiinteistöjä 109-5-26, 109-422-5-32, 109-422-5-38, 109-422-5-39, 109-422-5-47, 109-422-5-53, 109-422-5-54, 109-422-5-59, 109-422-5-61, 109-422-5-62, 109-422-5-79 109-422-9-4, 109-422-22-1 sekä kaistaleita Harvialantien varressa olevaa yleistä aluetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on 42 ha.

Kaavan laatija: Kaavasuunnittelija Marja Suutari

marja.suutari@hameenlinna.fi

puh. 040 869 6443

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus

PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 2. krs

13100 Hämeenlinna

mypalvelupiste@hameenlinna.fi

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä:	12.12.2020	
Kaupunkirakennelautakunta:	8.12.2020	
Kaupunkirakennelautakunta:	15.6.2021	
Kaupunkirakennelautakunta:	16.11.2021	
Kaupunginhallitus:	14.8.2023	
Kaupunginvaltuusto:	4.9.2023	Lainvoimakuulutus 18.10.2023

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee teräsyhtiö SSAB Europe Oy:n Hämeenlinnan tuotantolaitosalueella ja Käikälän teollisuusalueella, n. 6 km:n päässä keskustasta kaakkoon. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Miekkakiven asuinalue. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä. Muutosalue rajautuu Harvialantiehen, Rautaruukintiehen sekä toisiin teollisuustontteihin.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutos laaditaan rakennettavaa uutta toimistotaloa varten. Tontti 109-40-106-6 jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Vanha toimistorakennus puretaan uuden rakennuksen tieltä. Tonttien käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet tarkistetaan. Tontilleajon osoittamiseksi kaavamutosalueeseen otetaan mukaan myös viereinen tontti 109-40-106-1. Tälle tontille ei kohdistu muutostarpeita, mutta kaavamääräyksiä päivitetään. Samalla tarkistetaan myös Miekkakiven asuinalueen kohdalla olevaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen merkintää ja huomioidaan alueella oleva yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva tontti. Autotehtaantien varaus poistetaan koko suunnittelualueelta. Sen tilalle osoitetaan suojaviheralue. Harvialantien varressa oleva pieni puisto muutetaan myös suojaviheralueeksi.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

- Asemakaavan seurantalomake, liite 1
- Kaavaluonnos 24.11.2020, liite 2
- Kaavaehdotus 5.11.2021, liite 3
- Mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niihin laaditut vastineet, liite 4
- Uudisrakennuksen asemapiirros, erillinen liite
- Uudisrakennuksen hulevesisuunnitelma, erillinen liite
- Jätteen pilaantuneisuus- ja kaatopaikkakelpoisuustestaus, erillinen liite
- OAS, erillinen liite

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulosta kuulutettiin yhdessä kaavaluonnoksen kanssa sekä vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Luonnos valmisteltiin 8.12.2020 pidettyyn kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen. Lautakunta päätti hankkeen vireilletulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin olevan saatavilla sekä kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto laitettiin nähtäville. Nähtävilläolo pidettiin 16.12.2020 – 15.1.2021. OAS ja luonnos lähetettiin tällöin myös naapureille ja osallisille tiedoksi. Osallisilla oli mahdollisuus esittää OAS:n täydentämistä sekä esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tai muu kannanotto verkkoyhtiöiltä, viranomaisilta ja kaupungin sisäisesti eri toimialoilta. Kaavaluonnos on esitetty liitteessä 2.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaupunki sai poikkeamishakemuksen, joka koski uuden toimistorakennuksen rakentamista. Poikkeaminen valmisteltiin 12.4.2021 pidettyyn kaupunginhallituksen kokoukseen, joka teki hyväksyvän päätöksen. Päätös on lainvoimainen.

Mielipiteitä ei saatu. Saatujen lausuntojen ja kaupungin sisäisten kommenttien pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, muutokset luonnokseen nähden olivat seuraavat:

- Suunnittelualueeseen otettiin mukaan Miekkakiven asuinalue, jotta Autotehtaantien varaus saadaan poistettua kokonaan alueelta.
- Autotehtaantien katualueen korvaavaa suojaviheraluemerkintää (EV) jatkettiin.
- Harvialantien maantiealueet jätettiin pois kaavasta.
- Miekkakiven alueella olevaa teollisuus- ja varastokäyttötarkoitusta päivitettiin siten, että alueelle saa rakentaa toimistotiloja enintään puolet pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä (T-7).
- Miekkakiven alueella oleva Telian tontti merkittiin omanaan, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).
- Toimistorakennusten käyttötarkoitukseen lisättiin indeksi: toiminnassa on huomioitava riski suuronnettomuusvaarasta.
- Toimistorakennusten tonttien välillä rakennusala osoitettiin yhteen.
- Ison tuotantoalueen tontin pohjoisosaan merkittiin selvitettävä alueen osa. Ennen rakentamista alueella on tehtävä arkeologinen inventointi (slv-1).

Asemakaavaselostusta täydennettiin lausunnoissa esitettyjen asioiden osalta. Asemakaavan liiteaineistoon lisättiin uudisrakennuksen tontilta tehty selvitys jätteen pilaantuneisuus- ja kaatopaikkakelpoisuuden testauksesta sekä uudisrakennuksen hulevesisuunnitelma.

Alueellinen vastuumuseo esitti luonnosvaiheen lausunnossaan isolla tuotantotontilla olevan rakennusryhmän kulttuurihistoriallisen arvon selvitystä. Huomautus perustui yleiskaavan suojelumerkintään, eikä asemakaavaluonnoksessa suojelumerkintää oltu huomioitu. Myöskin ELY-keskus lausui, ettei yleiskaavan suojelutavoitetta oltu otettu huomioon.

Ehdotus vietiin kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi 15.6.2021. Kokouksen jälkeen ehdotus astettiin julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolo pidettiin 1.7. – 10.8.2021. Osalliset saivat tehdä asiasta muistutuksen, mutta muistutuksia ei jätetty. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tässä vaiheessa lausunnot tai muu kannanotto viranomaisilta, verkkoyhtiöiltä ja kaupungin sisäisesti.

Julkisen nähtävillöön jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty joitakin tarkennuksia:

- Miekkakiven alueen johtorasitetta on täydennetty.
- Yleismääräyksissä oleva vaatimus tontin vettäläpäisevyydestä on saanut jatkotekstin:
Tontin pinta-alasta vähintään 15 % tulee säilyttää pinnaltaan vettäläpäisevänä. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla määräyksen soveltamisessa tulee kuitenkin huomioida mahdolliset kemikaalipäästöt ja niiden ennalta hallinta.
- Yleismääräykseen on myös lisätty teksti: Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava riski suuronnettomuusvaarasta.

ELY-keskus ja Hämeenlinnan kaupunginmuseo kiinnittävät lausunnoissaan vielä huomiota yleiskaavan ohjausvaikutukseen ja siinä olevaan tehdasrakennuksen suojelumerkintään. Edellä mainitut tahot edellyttävät, että suojelumerkinnän huomiotta jättäminen tulisi perustua rakennusinventointiin tai kulttuuriympäristöselvitykseen.

Hyväksyntään menevään asemakaavaehdotukseen ei ole edelleenkään merkitty tehdasrakennusta suojeltavaksi, myöskään ei ole teetetty pyydettyä selvitystä. Perustelut on esitetty palauteraportissa liitteessä 4. Asemakaavaehdotus on liitteessä 3.

Saatuihin lausuntoihin on laadittu vastineet ja ehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Ehdotusta ei ole tarvetta asettaa uudelleen nähtäville. Lautakuntakäsittelyn jälkeen kaupunki ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimuksesta päättää kaupunginhallitus.

Kun maankäyttösopimuksesta on päätetty, kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen vuoden 2022 keväällä.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava-alue käsittää viisi tonttia, Harvialantien varressa olevaa suojaviheraluetta ja palasen katualuetta. Miekkakiven asuinalueen eteläpuolella olevaa kaksi tonttia on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Käyttötarkoitusta on täsmennetty indeksillä; toiminnassa on huomioitava riski suuronnettomuusvaarasta. Kooltaan tontit ovat n. 9078 m² ja

5148 m². Tonttien uudet kiinteistötunnukset ovat 109-40-106-8 ja 109-40-106-9.

Rakennusoikeutta isommalla tontilla on 8500 k-m² ja pienemmällä tontilla 4500 k-m². Kerrosluku uudisrakennuksen kohteena olevalla tontilla 109-40-106-8 on V, pienemmän toimistotontin kerrosluku on IV. Molempien tonttien autopaikoitusta on osoitettu tontilla 109-40-106-8 olevalle pysäköintialueelle (p). Toimistorakennusten autopaikkoja saa sijoittaa myös viereiselle teollisuustontille.

Viereisen ison tontin käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Pinta-alaltaan se on n. 37 2878 m². Sen rakennusoikeus on tonttitehokkuuden 0,5 mukainen (186439 k-m²) ja kerrosluku on IV. Tontin pohjoisosaan on osoitettu selvittävä alueen osa, jolle ennen rakentamista tulee tehdä arkeologinen inventointi. Teollisuustontille on merkitty ajo- ja johtorasiteet, joka palvelevat toimistorakennusten tontteja sekä Miekkakiven asuinaluetta.

Miekkakiven alueella olevaa käyttötarkoitusta on tarkistettu; teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistotiloja enintään puolet pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä. Korttelialueen läpi kulkevat johdot on merkitty ohjeellisella sijainnilla maanalaista johtoa varten varatuksi alueen osaksi. Telia Finland Oyj:n tontti on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Harvialantien itäpuolella on pitkä kaista suojaviheraluetta (EV). Rautaruukintien katualueeseen on lisätty pieni palanen.

Tonteille on merkitty hulevesien käsittelyä koskeva määräys, jota on täydennetty yleismääräyksissä. Myöskin on määräys, että tontin pinta-alasta vähintään 15 % tulee säilyttää pinnaltaan vettäläpäisevänä. Määräyksen soveltamisessa tulee kuitenkin huomioida mahdolliset kemikaalipäästöt ja niiden ennalta hallinta. Yleismääräyksissä on myös muistutus rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavasta suuronnettomuusvaaran riskistä.

Asemakaavaehdotus on liitteessä 3.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Uuden toimistorakennuksen rakentaminen ehdotuksen mukaiselle tontille 109-40-106-8 halutaan aloittaa poikkeamispäätöksellä. Miekkakiven asuinalueen muuttuminen kaavan mukaiseen käyttöön on tulevaisuudessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoksenalaiset tontit sijaitsevat Käikälän kaupunginosassa, osoitteessa Harvialantie 420. Suunnittelualue sijaitsee teräsyhtiö SSAB Europe Oy:n Hämeenlinnan tuotantolaitosalueella sekä Miekkakiven asuinalueella. Teollisuustontit ovat SSAB:n omistuksessa ja Miekkakiven alue yksityisessä sekä kaupungin omistuksessa. Harvialantien varressa on myös kaupungin ja valtion maanomistusta. Suunnittelualueen laajuus on 42 ha.

Jaettavalla tontilla 109-40-106-6 sijaitsee nykyisin kaksi toimistorakennusta, suuruudeltaan 3700 k-m² ja 1095 k-m². Isommasta toimistorakennuksesta käytetään nimitystä RD-rakennus ja sen omistaa KOy Harvialantie 420 (Hämeenlinnan kaupunki) ja SSAB on rakennuksessa vuokralaisena. Pienempää toimistorakennusta kutsutaan GBS-rakennukseksi. Tämä rakennus on saanut purkuluvan. Tontin rakennusoikeus on 6912 k-m².

Isolla teollisuustontilla on tuotanto-, varasto- ja toimistorakennuksia sekä väestönsuoja. Käytetty rakennusoikeus on 102632 k-m² ja tontin rakennusoikeus on 185627 k-m². Tontin keski- ja eteläosaa hallitsevat isot rakennukset ja maa-ala on varsin tehokkaasti rakennettu. Pohjoisosassa on väljempää; paikoitus- ja varastointikenttää sekä rakentamatonta aluetta. Tontti rajoittuu lounaispuolella rautatien sivuraiteeseen, josta on useita pistoraiteita myös tuotantoalueelle. Rakennukset sijaitsevat tontin tällä sivulla lähellä raidetta. Tontin etelänurkasta tulee kaksi sähkölinjaa Rautaruukintien suuntaisesti alueen omalle kytkinkentälle. Kytinkentän vieressä on Vetytehdas Oy Aga Ab erotettuna omalle vuokra-alueelleen. Teräsyhtiön tuotantolaitokset ja vetytehdas muodostavat toimintakokonaisuuden.

Sisäänajo suunnittelualueelle on järjestetty Harvialantieltä sekä Rautaruukintieltä. Sisäänajoja yhdistää alueen sisäinen katu, jonka varrella on myös paikoitusalueita. Raskasliikenne käyttää Harvialantien liittymää.

SSAB omistaa myös kaksi kiinteistöä, jotka rajoittuvat suunnittelualueeseen; etelässä on putkitehtaan tontti ja pohjoispuolella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, joka on nykyisellään vielä viljelykäytössä oleva tila.

Tehdasalueen kainalossa, rajoittuen Harvialantiehen on Miekkakiven pientaloalue, joka käsittää seitsemän omakotitalokiinteistöä sekä Telian yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan tontin. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1974, jossa se on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Merkintä sallii neljän asunnon sijoittamisen tontille. Lisäksi pientaloalueen päältä on asemakaavassa osoitettu meneväksi Autotehtaan tien –katu. Miekkakiven omakotitalot on rakennettu ennen alueen asemakaavoittamista. Alueelle kuljetaan SSAB:n tontin 109-40-106-1 kautta.

Lähiympäristö on tehtaan lounais- ja luoteispuolella teollisuusaluetta, eteläpuolella on pientaloaluetta. Harvialantien, Rautaruukintien ja Nujulantien kulmauksessa on päivittäistavarakauppa. Harvialantien vastakkaisella puolella on ulkoilualuetta lenkkipolkuineen.

Alkuperäinen tehdasrakennus vuodelta 1972 on mainittu Kyliä- ja kortteleita – rakennuskulttuuriselvityksessä veistoksellisena maamerkinä, joka näkyy kauas ympäristöön. Lähialueilta tunnetaan rautakautisia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja löytöjä. Merkittävien muinaisjäännös on Harvialantien toisella puolella sijaitseva Mantereenlinna.

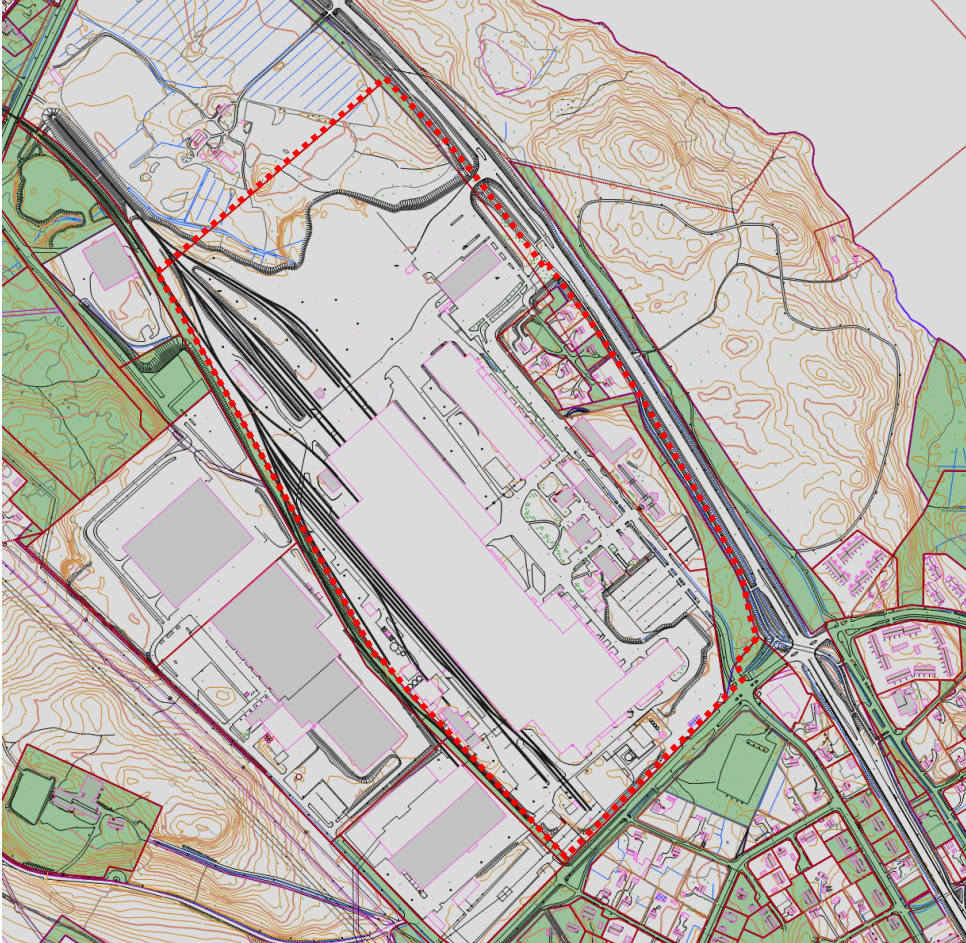
Harvialantie on valtion ylläpitämä seututie nro 290. Ajouradan länsipuolella on jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä.

3.1.2 Teknisen huollon verkostot

Sähköverkon suurjännite - jakelukaapeli ja pienjännite - sähkökaapeli kulkevat Harvialantien tuntumassa. Miekkakivi –tien alla on verkkokaapeleita, jotka lähtevät Telian tontilta ja suuntautuvat kohti Harvialantietä. SSAB:lle tulee kaksi sähköilmajohtoa voimajohdoista, jotka halkovat Paikkalan – Käikälän aluetta suunnittelualueen lounaispuolella. Maakaasun jakeluputkisto

on sijoitettu Rautaruukintien alle. Kaukolämpöjohto tulee teollisuusalueelle Konepajantien suunnasta. Miekkakivi on HS-Veden toiminta-aluetta puhtaan veden osalta.

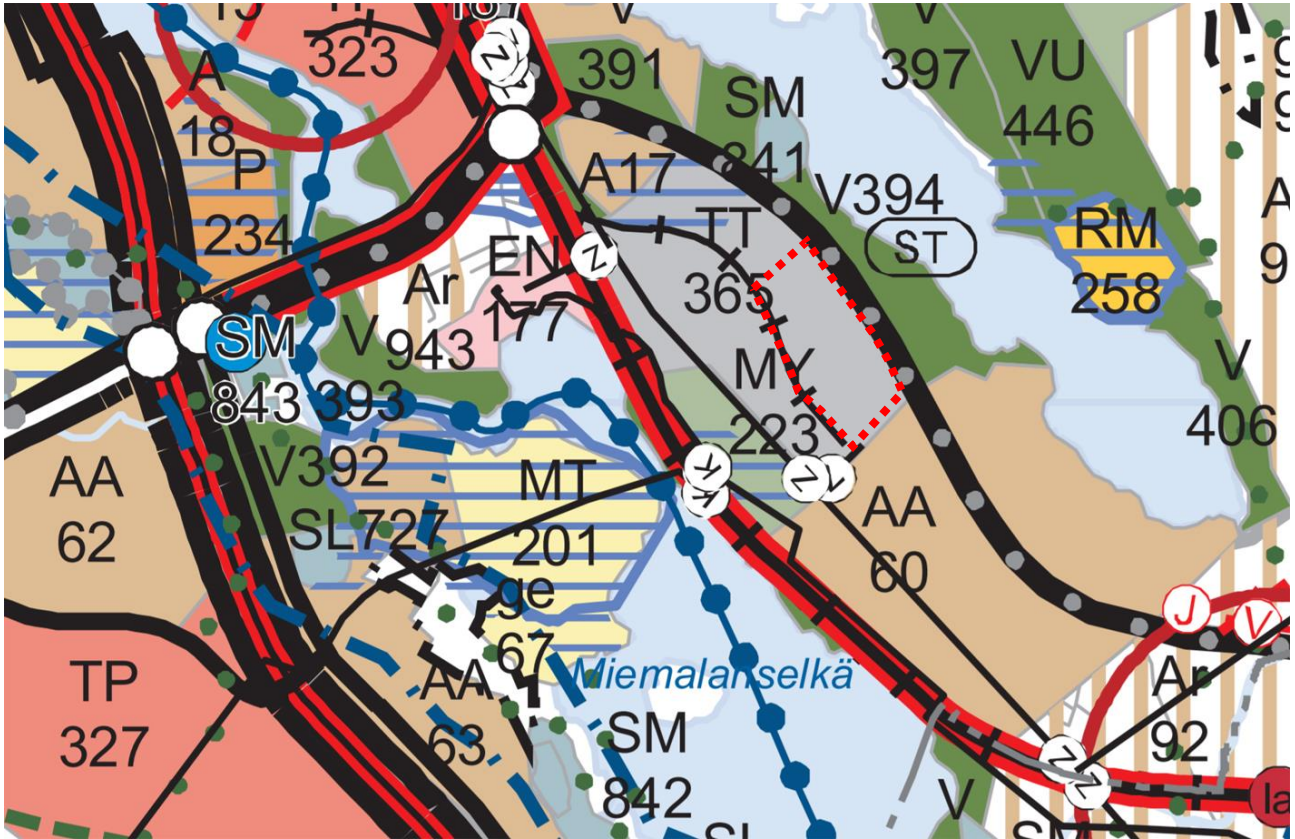
3.1.3 Maanomistus



Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi SSAB Europe Oy:n omistuksessa. Miekkakiven alueella on monta yksityistä maanomistajaa. Kaupungin maat on merkitty kuvassa vihreällä. Myös valtiolla on maanomistusta Harvialantien vieressä.

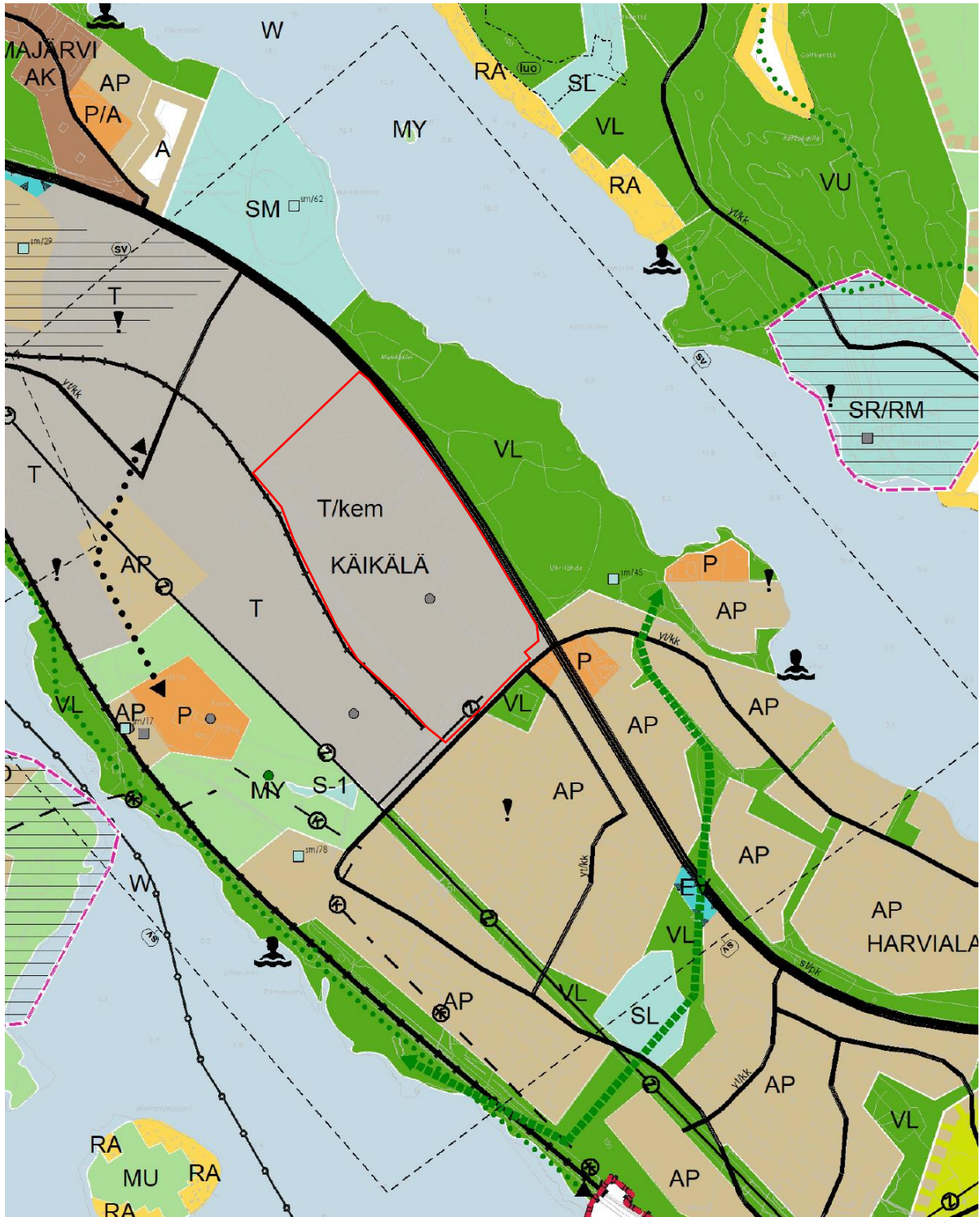
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Maakuntakaava



Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT). Harvialantie on taajamatienä kehitettävä tie. Suunnittelualue rajautuu lännessä sivuraiteeseen ja etelänurkaan on merkitty voimajohtolinja.

3.2.2 Yleiskaava



Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 SSAB:n alue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi. Alue varataan teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

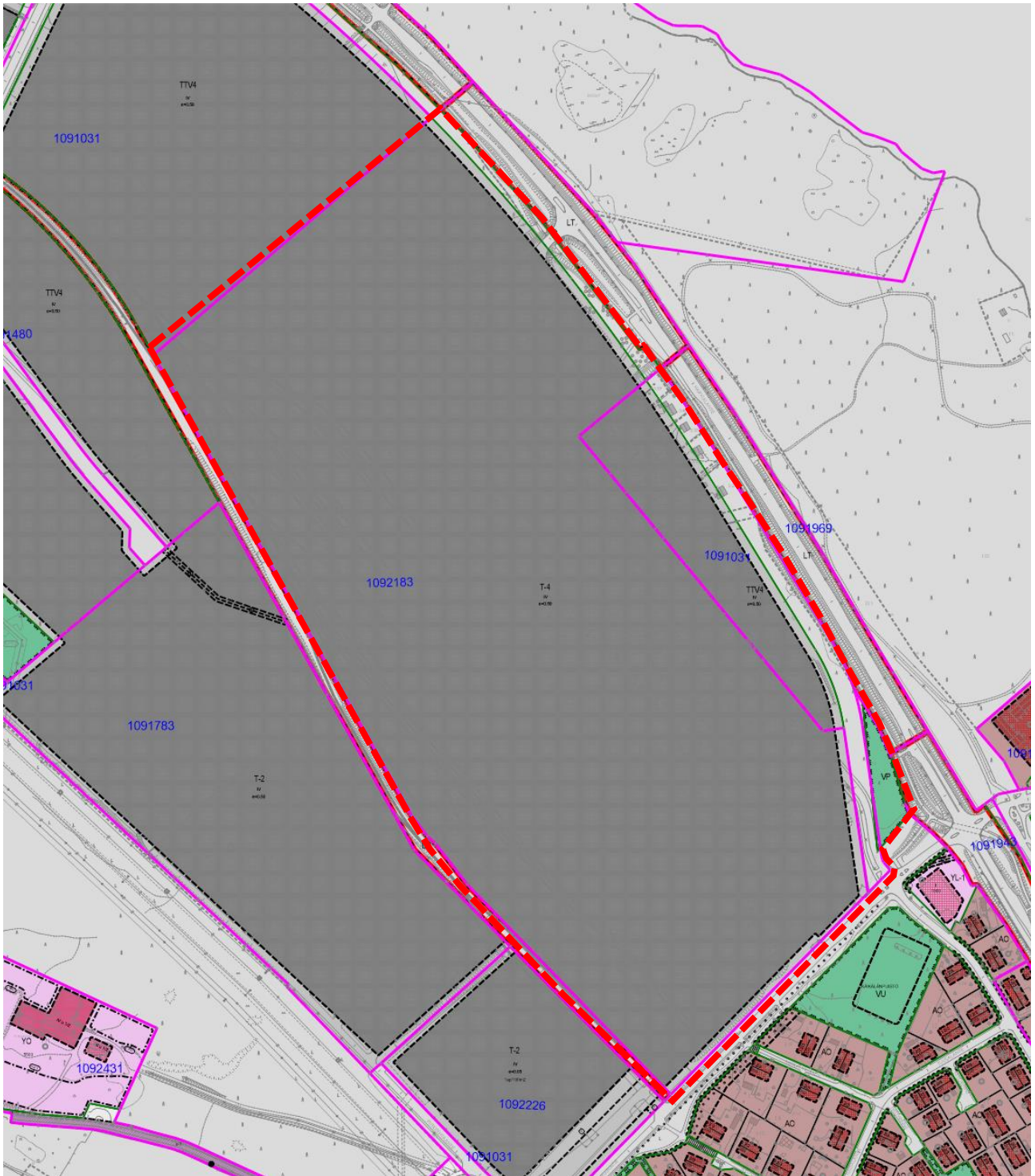
Tontin etelä – kaakkoisreunalla on voimajohtomerkintä. Rakentaminen ja muu toiminta 110 kV ja 400 kV voimajohtojen läheisyydessä on rajoitettua. Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto.

Harvialantie on merkitty seututiekse ja Rautaruukintie kokoojakaduksi.

Suunnittelualue on Seveso II konsultointivyöhykkeen sisällä (sv). Merkinnällä osoitetaan Seveso II direktiivin (nykyisin Seveso III-direktiivi) mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomioita. Konsultointivyöhykkeellä sallitaan täydennysrakentaminen tilannekohtaisen harkinnan mukaan asemakaavoituksella. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunto.

Alkuperäinen tehdasrakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja / tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

3.2.3 Asemakaava



Suunnittelualueutta koskee kolme eri asemakaavaa: asemakaavat nro 1031, 2183 ja 1920.

Asemakaavassa nro 1031 (v. 1974) jaettava tontti on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi

naapuritontin rajaa. Samalla tontilla olevien rakennusten tai rakennusosien välimatkan tulee olla vähintään 9 metriä. Tontille saa sijoittaa enintään 4 asuntoa (TTV4). Kerrosluku on IV ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,5$ (6912 k-m²). Työhuoneita voi erityisestä syystä sijoittaa maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Kaavan itäreunassa on katualueen varaus.

Asemakaava nro 2183 (v. 1997) koskee isoa tuotantorakennusten tonttia. Käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa. Samalla tontilla olevien rakennusten tai rakennusosien välimatkan tulee olla vähintään 9 metriä. Tontille saa sijoittaa enintään 4 asuntoa (T-4). Kerrosluku on IV ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,5$ (185627 k-m²). Työhuoneita voi erityisestä syystä sijoittaa maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Harvialantien vieressä ja suuntaisesti on katualueen varaus. Asemakaavassa on myös osuus Harvialantietä osoitettu merkinnällä: kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT). Harvialantieltä on osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti tontille.

Asemakaava nro 1920 (v. 1988) koskee pienen puistoalueen (VP) osalta suunnittelualuetta.

3.2.4 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Hämeenlinnan rakennusjärjestyksen 28.1.2019 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekielloja.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä on EUREF-FIN/ETRS-GK25.

Selvitykset

- Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Lauri Putkonen ja Marja Ivars, 2003. Hattulan kunta ja Hämeenlinnan kaupunki.
 - Kulttuuriympäristön palveluikkuna / kyppi.fi. Museovirasto, internet-sivusto.
 - o Suunnittelualueella ei ole arkeologisia tai rakennusperintökohteita, tarkistettu 9.11.2020.
 - Jätteen pilaantuneisuus- ja kaatopaikkakelpoisuustestaus, SSAB Europe Oy. Maa-aineskokooma. HWFI1050/15. Fortum 30.10.2020.
 - o SSAB Europe Oy on teettänyt selvityksen purettavan rakennuksen, ns. GBS-rakennuksen, alueen maa-aineesta. Jätteestä tutkittiin haitallisten aineiden kokonaispitoisuudet verrattuna vaarallisen jätteen raja-arvoihin sekä jätteen pH-arvo. Tulosten mukaan jäte ei sisällä haitallisten aineiden pitoisuuksia, jotka ylittäisivät vaarallisen jätteen raja-arvot tai alhaisimmat huomioitavat pitoisuudet. Lisäksi tuloksia verrattiin valtioneuvoston asetuksessa maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (214/2007) esitettyihin maaperän haitallisten aineiden pitoisuuksien kynnysarvoihin sekä alempiin ja ylempiin ohjearvoihin. Jätteen sisältämien metallien ja puolimetallien, mineraaliöljyn, bentseenin ja PAH-yhdisteiden pitoisuudet alittavat valtioneuvoston asetuksessa (214/2007) alemmat ohjearvot. Myöskin analysoitiin jätteen kaatopaikkakelpoisuus. Tutkittujen haitta-aineiden liukoisuudet täyttävät VNa 331/2013 mukaiset tavanomaisen ja vaarallisen jätteen kaatopaikkakelpoisuuskriteerit.
 - Uudisrakennuksen hulevesisuunnitelma. AFRY 22.1.2021.
 - o Suunnitelmassa osoitetaan uudisrakennuksen tontilla viheralueeksi jäävät pinnat, pinnoitettavat alueet (asfaltti, luonnonkiveys, betonilaatoitus ja nurmikkokivi), kolme hulevesien viivytys- / imeytysrakennetta, hulevesiputket ja kaivot.
-

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos laaditaan SSAB Europe Oy:n aloitteesta. Heillä on tarve rakentaa uusi toimistotalo. Asemakaavamuutos tarvitaan tontin 109-40-106-6 jakamiseksi sekä käyttötarkoituksen muuttamiseksi toimistorakennuksille. Uutta toimistotaloa varten haetaan rakennusoikeutta 5500 m² nykyisen lisäksi. Tontilleajon osoittamiseksi kaavamuutosalueeseen otetaan mukaan myös viereinen tontti 109-40-106-1. Tälle tontille ei kohdistu muutostarpeita, mutta kaavamääräyksiä voidaan päivittää. Samalla tarkistetaan myös Miekkakiven asuinalueen kohdalla olevaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen merkintää enemmän toimistorakentamista mahdollistavaksi. Toteutumaton Autotehtaan tie voidaan poistaa alueelta ja muuttaa Harvialantien varsi suojaviheralueeksi.

Kaavoitushakemus on saatu 24.9.2020, samalla on haettu tonttijakoa. Asemakaavoituksesta on tehty käynnistämissopimus. Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

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

- 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, infran suunnittelu, rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu ja terveysturvallisuus.
- Hämeenlinnan seudun Vesi
 - Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
 - Hämeenlinnan kaupunginmuseo (alueellinen vastuumuseo)
 - Kanta-Hämeen pelastuslaitos
 - Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy, Loimua Oy, Telia Finland Oy

4.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin yhdessä kaavaluonnoksen kanssa kuulutuksella. Työn käynnistyminen oli esillä myös kaavoituskatsauksessa 2021. Tiedottaminen ja osallistuminen sekä kuuleminen hoidetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Luonnoksen valmistuttua se vietiin kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn, joka päätti vireilletulosta ja asetti valmisteluvaiheen kuulemisen (luonnoksen nähtäville). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatavillaolo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen kuulutettiin Kaupunkiuutisissa 12.12.2020. Luonnos oli nähtävillä 16.12.2020 - 15.1.2021 välisenä aikana, jolloin kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä palvelupiste Kastellissa sekä kaupungin internetsivuilla. OAS:n täydentämistä ja mielipiteet luonnoksesta pyydettiin esittämään 15.1.2021 mennessä. Tieto suunnittelun käynnistymisestä sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kirjeitse naapureille, kirjeen liitteenä oli OAS ja asemakaavaluonnos. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavaehdotus vietiin kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn 15.6.2021, jonka jälkeen asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville ajalla 1.7. – 10.8.2021. Ehdotuksen nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Muistutuksia ei jätetty.

Ehdotukseen tehtyjen tarkennusten jälkeen se viedään kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Kaavan määräyksiin tehdyt täsmennykset ovat olleet teknisluonteisia, eikä kaavaa ole tarvetta asettaa uudelleen nähtäville. Lautakuntakäsittelyn jälkeen kaupunki ja maanomistaja

pyrkivät neuvottelemaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimuksesta päättää kaupunginhallitus.

Kun maankäyttösopimuksesta on päätetty, kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi arviolta vuoden 2022 keväällä.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelun käynnistymisestä tiedotettiin Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kun luonnos tuli nähtäville, pyydettiin lausuntoa tai muuta kannanottoa ELY-keskuksilta, alueelliselta vastuumuseolta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta ja Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselta.

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua pyydettiin lausunnot samoilta viranomaisilta.

Keskinäisiä palaverreja pidetään tarpeen tullen.

Lausunnon luonnosvaiheessa antoivat Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset, Hämeenlinnan kaupunginmuseo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos.

Ehdotusvaiheessa lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Hämeenlinnan kaupunginmuseo ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ilmoitti, ettei heillä ollut lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon.

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista ja niihin laaditut vastineet esitetään liitteessä nro 4 .

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteena on edistää alueen käyttöä elikeinoelämän alueena yleiskaavan mukaisesti. Käikälä on yksi Hämeenlinnan tärkeimmistä työpaikka-alueista.

Maanomistajan tavoitteena on rakentaa uusi toimistorakennus sekä saada laajennusvaraa nykyiselle toimistorakennustontille. Mahdollistetaan teollisuustoimintaan liittyvä toimistorakentaminen kohtuullisessa määrin myös Miekkakiven asuinalueen kohdalla, sitten kun alue joskus muuttuu yritystoimintaan. Tonttien käyttötarkoitukset jätetään väljiksi voimassa oleva asemakaavan tapaan. Toteutumaton Autotehtaantien katualue poistetaan kaavasta. Osoitetaan

tuotantoalueen sisäiset kulut ajorasitteena. Suunnittelualueen kaavamääräyksiä päivitetään hulevesien osalta vastaamaan paremmin kaupungin hulevesistrategiaa. Varmistetaan Miekkakiven aluetta palvelevat kulku- ja johtorasitteet.

5 ASEMAKAAVARATKAISU- JA KUVAUS

5.1 Mitoitus

Suunnittelualueen nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 199242 k-m². Ehdotuksen mukainen rakennusoikeus on suunnittelualueella yhteensä 206147 k-m². Rakennusoikeus on noussut suunnittelualueella 6905 k-m². SSAB:n ison teollisuus- ja varastorakennustontin (T) ehdotuksen mukainen rakennusoikeus on 186439 k-m² (e=0,5). Sillä rakennusoikeuden nousua on 816 k-m². Miekkakiven alueella olevan teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T-7) rakennusoikeus on 5621 k-m². Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalle tontille (ET) rakennusoikeutta on osoitettu 1087 k-m². Toimistorakennusten (KT) rakennusoikeudet ovat 8500 k-m² ja 4500 k-m². Nykyisen TTV4 mukaisen tontin rakennusoikeus on noussut 6089 k-m².

Asemakaavan seurantalomake on liitteessä 1.

5.2 Asemakaavaehdotuksen aluevaraukset ja määräykset

5.2.1 Korttelialueet

Toimistorakennusten korttelialue (KT-1), jonka toiminnassa on huomioitava riski suuronnettomuusvaarasta

Nykyinen TTV4 tontti 109-40-106-6 on jaettu kahdeksi tontiksi ja molempien käyttötarkoitukset on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi, KT. Indeksillä 1 täsmennetään käyttötarkoitusta: toiminnassa on huomioitava riski suuronnettomuusvaarasta. Tonttien koot ovat n. 9078 m² ja 5148 m². Rakennusoikeutta isommalla tontilla on 8500 k-m² ja pienemmällä tontilla 4500 k-m². Kerrosluku uudisrakennuksen kohteena olevalla tontilla on V, tontin tehokkuusluvaksi tulee 0,94. Pienemmän toimistotontin kerrosluku on IV ja tehokkuusluku on 0,87. Rakennusalat kiertävät tontin reunoja. Harvialantien puolella rakennusala on tontin reunasta 6 m etäisyydellä, mutta isomman tontin rakennusala on osittain 3 m päässä suojaviheralueesta. Tonttien välillä rakennusalat on osoitettu yhteen ja sisäsen kadun etäisyys rakennusala on 4 m. Isommalla

tontilla on pysäköimispaikka, joka palvelee molempia tontteja. Toimistorakennusten autopaikkoja saa sijoittaa myös viereiselle teollisuustontille. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 70 k-m².

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Iso tuotantorakennusten tontti on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, T. Ehdotuksen mukaisen tontin koko on 372878 m². Tontin koko on kasvanut 1625 m²:llä.

Autotehtaantien katualueen aluevarausta on siirtynyt teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Pieni palanen tontista on siirtynyt toimistorakennusten tonttiin.

Rakennusoikeus on osoitettu nykyisen kaavan mukaisesti tehokkuusluvulla 0,5 (186439 k-m²).

Kerrosluku on IV. Rakennusala kiertää tontin reunoja 6 m päästä, mutta tontin lounaissivulla tontinraja ja rakennusala ovat samassa kohtaa tonttia palvelevien junaraiteiden vuoksi.

Teollisuustontille on merkitty ajorasite, joka kautta järjestetään kulku toimistorakennusten tonteille sekä Miekkakiven asuinalueelle. Teollisuustontilla on myös johtorasite asuinalueelle menevälle vesijohdolle. Autopaikkoja on varattava teollisuus- ja tuotantotiloille 1 ap / 200 k-m² ja varastotiloille 1 ap / 400 k-m².

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-7). Alueelle saa rakentaa toimistotiloja enintään puolet pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.

Miekkakiven asuinalueen kohta on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Alueelle saa rakentaa toimistotiloja enintään puolet pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä. Tontin koko on 11242 m². Rakennusoikeus alueella on merkitty tehokkuusluvulla 0,5 (5621 k-m²). Kerrosluku on IV. Rakennusala kiertää tontin reunoja.

Rakennusalan etäisyys tontin rajasta on 6 m, SSAB:n sisäisen kadun puolella 4 m. Autopaikkoja on varattava teollisuus- ja tuotantotiloille 1 ap / 200 k-m² ja varastotiloille 1 ap / 400 k-m², toimistotiloille 1 ap / 70 k-m².

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Miekkakiven alueella olevan Telia Finland Oyj:n tontti on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi. Tontin koko on 2173 m², rakennusoikeus on 0,5 tehokkuusluvun mukaisesti 1087 k-m².

5.2.2 Muut alueet

Suojaviheralue (EV)

Harvialantien viereinen Autotehtaantien –katualueen varaus on muutettu suojaviheralueeksi, samoin Rautaruukintien kulmauksessa ollut puistoalue on nyt suojaviheraluetta. Yhteensä alueita on 1,7606 ha.

Selvitettävä alueen osa (slv-1)

Teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T) pohjoisosaan on merkitty ohjeellisella viivalla selvittävä alueen osa. Ennen rakentamista alueella on tehtävä arkeologinen inventointi.

Katualue

Autotehtaantien varauksesta on siirretty myös pieni palanen Rautaruukintien katualueelle nykyisen rakennetun risteysalueen mukaisesti.

5.2.3 Määräykset

Tonteille on osoitettu hulevesien viivytysvelvoite. Yleismääräyksissä veloitetaan epäpuhtauksien erottamiseen hulevesistä ennen johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Myöskin on annettu määräyksiä vettäläpäisevistä pinnoista, joita tulee olla vähintään 15 % tontin pinta-alasta.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla vettäläpäisevän pinnan prosenttiosuudessa ja sijainnissa tulee kuitenkin huomioida mahdolliset kemikaalipäästöt ja niiden ennalta hallinta.

Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava riski suuronnettomuusvaarasta.

5.2.4 Kaavan vaikutukset

Työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asemakaavamuutos luo edellytykset nykyisen tuontantoalueen kehittämiseksi ja sitä kautta ylläpidetään kaupungin elinvoimaa. Työpaikkoihin kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus ainakin rakentamisen ajalta.

Yhdyskuntarakenteeseen

Rakennusoikeus nousee 6900 k-m² ja yhdyskuntarakenne tiivistyy sen myötä. Vaikutukset eivät ole kuitenkaan merkittäviä, muutos tapahtuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, jossa kadut ja kunnallistekniikka on alueella valmiina. Uuden rakentamisen tieltä puretaan vanhaa pois.

Kaupunkikuvaan

Tulevalla rakentamisella jatketaan ympäristössä jo toteutunutta ja kaupunkikuvassa erottuvaa elinkeinorakentamista. Uusi toimistorakennus on mahdollista toteuttaa viisi kerroksisena ja se tulee näkymään Harvialantielle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennussuojelu

Yleiskaavassa on esitetty suojeltavaksi tontilla 109-40-106-1 oleva iso tehdasrakennus.

Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole niin merkittäviä, että rakennusta esitettäisiin asemakaavassa suojeltavaksi. Sisäisen kadun varren tehdasrakennuksen julkisivu on näyttävä, mutta rakennus ei sisällä sellaisia erityisiä arvoja, että sitä on tarvetta suojella.

Tehdasrakennukseen on tehty lukuisia muutoksia, joiden myötä sen julkisivujen alkuperäiset piirteet ovat vähentyneet. Jo alkuperinkin isoa rakennuskompleksia on laajennettu ja se on toimiva tuontalaitos. Tuotantoon liittyvän rakennuksen kaavamerkinnän tulee olla sellainen, että se ei vaikeuta tehtaan tulevaisuuden suunnitelmia. Toisaalta toiminnan jatkuminen nykyisessä käytössä on paras tae rakennuksen säilymiselle. Rakennuksilla on edelleen maisemassa paikallista merkitystä.

Muinaismuistot

Asemakaavassa on huomioitu suunnittelualueella oleva mahdollinen muinaisjäännösalue ja sen selvittäminen ennen rakentamista.

Liikenteeseen

Kaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikenteeseen. Raskas liikenne ohjautuu jatkossakin Harvialantielle ja työmatkaliikenne Rautaruukintielle sekä sieltä edelleen

Harvialantielle. Liikenteen ei oleteta uuden toimistorakennuksen myötä lisääntyvän alueella, koska rakennukseen muuttaa SSAB:n henkilökuntaa tuotantoalueen sisällä ja rakennetun tuotantoalueen luonne säilyy.

Väyläviraston liikennemääräkartalla liikennemäärä Harvialantiellä on noin 9522 ajon/vrk. Äikääjän asemakaavan liikennetarkastelussa vuonna 2012 on todettu, että vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä Harvialantien/Rantatien liittymän kapasiteetista on käytössä 65% ja palvelutaso alkaa laskea. Etenkin Rautaruukintielle liittymäviiveet kasvavat, jolloin jonon maksimipituus voi kasvaa 50 metriin. Liittymän kuormitusaste on vuoden 2030 ennustetilanteessa 0,62. Tasoliittymät (Tiehallinto 2001) –ohjeen mukaan valo-ohjausta voidaan harkita liittymään sujuvuus- ja turvallisuustekijöiden perusteella.

Miekkakiven alueen muuttuminen tuotantotoimintaan on tulevaisuudessa ja vaikutusten ajoitusta on hankala arvioida. Kun alue joskus muuttuu asemakaavan mukaiseen käyttöön, aiheutuu siitä jonkin verran lisää liikennettä. Oletettavaa on, että kulku ohjautuu Harvialantien liittymästä, josta on lyhin tie alueelle. Miekkakivi on asemakaavaehdotuksessa osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi, jossa toimistotiloja saa olla enintään puolet pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä. Rakennusoikeutta on 5621 k-m², josta toimistoja voi siten olla 2811 k-m². Liikenteen vaikutus on suurimmillaan, jos rakennusoikeus toteutuu kokonaisuudessaan ja toimistotiloja on siitä puolet. Tällöin Harvialantien liittymässä ajoneuvojen nettolisäys nykyiseen verrattuna on karkeasti arvioituna 185 ajon/vrk, luku sisältää sekä työmatkat että tavaraliikenteen. Luvussa on huomioitu nykyisen asuinalueen aiheuttaman liikenteen poistuminen. Liikenteen määrää on arvioitu oppaan Suomen ympäristö 27/2008, Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa mukaisesti.

Suunnittelualue on hyvin saavuttevissa myös jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Linja-autoreitit kulkevat Harvialantietä ja Rautaruukintietä pitkin. Niiden varressa on myös jalankulku- ja pyöräreitit. Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa yhtenä toimenpidekärkenä pidetään Harvialantien (mt290) kehittämistä kuljetusreittinä.

Tekniseen huoltoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen nykyisiin johtoverkkoihin. Miekkakiven asuinaluetta palvelevat johto- ja ajorasitteet on huomioitu nykyisen linjojen mukaisesti. Koska Miekkakiven alue muuttu tulevaisuudessa yritysalueeksi, ei nykyisille omakotitaloille todennäköisesti rakenneta viemäriputkea, joka jouduttaisiin tuomaan alueelle Rautaruukintieltä asti. Toimistorakennusten korttelialueen viemärointi perustuu SSAB:n sisäiseen viemäriverkkoon jatkossakin.

Hulevedet

Tuotantoalueella on paljon kattopintaa ja asfaltoitua pihaa, joten hulevesiä kertyy paljon. Hulevesistä aiheutuvaa haittaa on pyritty vähentämään määräyksillä hulevesien viivyttämisestä, epäpuhtauksien erottamisesta ja vettäläpäisevien pintojen säilyttämisestä. Hulevesien imeyttämistä ja johtamista tulee kuitenkin harkita suhteessa mahdollisiin kemikaalipäästöihin. Uudisrakennuksen tontilta on tehty hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu asemakaavamuutoksessa olevat määräykset. Kaavamääräyksillä ei pystytytä vaikuttamaan kuin osaan valuma-alueen hulevesistä. Hulevesimääräykset edistävät kuitenkin vesien hallintaa ja asiaa voidaan osaltaan ratkoa tulevissa lupahankkeissa. Käikälän teollisuusalueelta tulee hulevesiä paljon ja niiden käsittely vaatii todennäköisesti alueellista ratkaisua.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

SSAB Europe Oy:n tuotantolaitos on laajamittaista vaarallisten kemikaalien varastointia ja käyttöä harjoittava suuronnettomuusvaarallinen laitos. Muutoksen alaisella tontilla oleville aiheutuu terveysvaikutuksia, mikäli suolahapon varastolla tai rikkihappovarastolla aiheutuu tulipalo. Lisäksi maalivarastolla tulipalosta mahdollisesti tapahtuvan kaasupilviräjähdyksen painevaikutukset ulottuvat KT-1 tontin reunalle (Tukesin lausunto asemakaavaluonnoksesta, 27.1.2021).

Asemakaavaehdotukseen on lisätty KT-tontin käyttötarkoitukseen indeksi, jossa onnettomuusvaara huomioidaan. Uuteen toimistorakennukseen muuttaa tuotantolaitoksen henkilökuntaa alueen sisältä. Rakennukseen tulee myöskin alihankkijoita, esim. henkilöstön ruokalan pitäjä. SSAB:llä on tiedotusvelvollisuus alueelle tuleville ulkopuolisille työntekijöille mahdollisista suuronnettomuustilanteista ja miten onnettomuustilanteissa toimitaan. Haetun

poikkeamisluvan yhteydessä pelastuslaitos on vaatinut pelastussuunnitelman päivittämistä ja henkilökunnan siihen perehdyttämistä.

Ympäröivien vesien tilasta huolehditaan määräyksellä hulevesien epäpuhtauksien erottamisvaatimuksella ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytykseen liittyvä määräys, jossa vaaditaan tontin pinta-alasta säilytettävän 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä, voi olla ristiriidassa maaperän puhtauden kanssa. Määräystä on sen vuoksi tarkennettu siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla vettäläpäisevän pinnan prosenttiosuudessa ja sijainnissa tulee kuitenkin huomioida mahdolliset kemikaalipäästöt ja niiden ennalta hallinta.

Terveellisyyteen ja ympäristön puhtauteen liittyvät määräykset asemakaavassa ovat muistuksenomaisia. Käytännön tasolla nämä asiat huomioidaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä, ympäristöluvan määräyksissä, ympäristölainsäädännössä sekä yrityksen omissa ohjeistuksissa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kiinteistölle 109-40-106-6 on hyväksytty poikkeamispäätös ja rakennuslupa sekä toimistorakennukselle purkulupa keväällä 2021. Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Mukana olevien kiinteistöjen kiinteistötunnukset muuttuvat.

Hämeenlinna 23.päivänä maaliskuuta 2022.

Jari Mettälä

kaavoituspäällikkö

LIITE 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	02.11.2021
Kaavan nimi	SSAB Harvialantie 420		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.06.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.12.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2590
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	41,8549	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	41,8549

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	41,8549	100,0	206147	0,49	0,0000	6905
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4238	3,4	13000	0,91	1,4238	13000
T yhteensä	38,4120	91,8	192060	0,50	-1,4365	-7182
V yhteensä					-0,3257	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0412	0,1			-1,6395	
E yhteensä	1,9779	4,7	1087	0,05	1,9779	1087
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

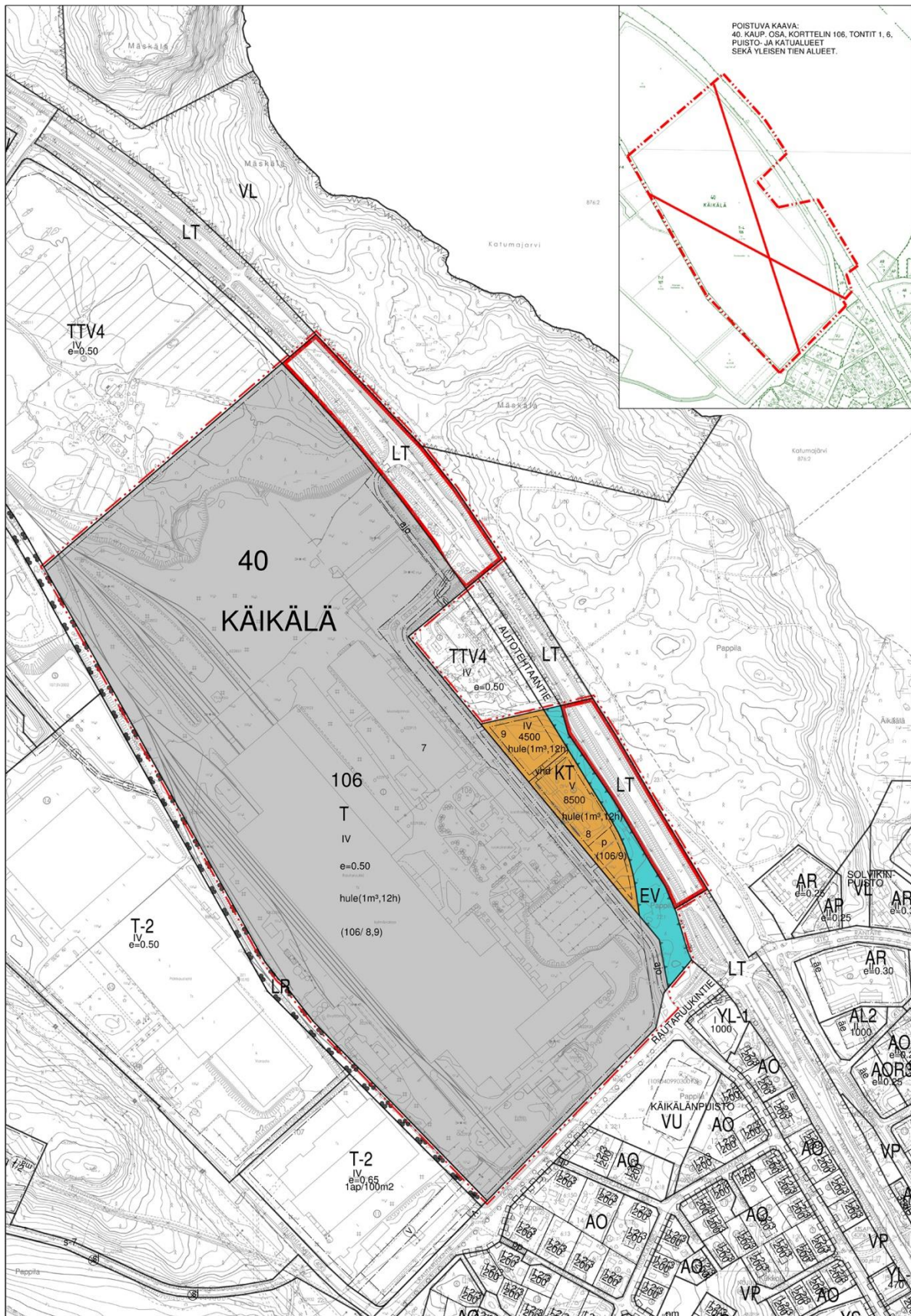
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	41,8549	100,0	206147	0,49	0,0000	6905
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4238	3,4	13000	0,91	1,4238	13000
KT	1,4238	100,0	13000	0,91	1,4238	13000
T yhteensä	38,4120	91,8	192060	0,50	-1,4365	-7182
T	37,2878	97,1	186439	0,50	0,1631	816
TV					-2,7238	-13619
T-7	1,1242	2,9	5621	0,50	1,1242	5621
V yhteensä					-0,3257	
VP					-0,3257	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0412	0,1			-1,6395	
Kadut	0,0412	100,0			-1,6395	
E yhteensä	1,9779	4,7	1087	0,05	1,9779	1087
ET	0,2173	11,0	1087	0,50	0,2173	1087
EV	1,7606	89,0			1,7606	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Toimistorakennusten korttelialue.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Yleisen tien alue.



Suojaviheralue.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

40 KÄIK

Kaupunginosan numero ja nimi.

106

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero

KATU

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

4500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

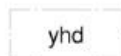
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

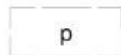
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennusten välisen yhdyskäytävän.



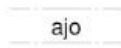
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

(106/8,9)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Katu.



Ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

hule(1m³,12h)

Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Autopaikkoja on varattava vähintään
-toimistotiloille 1 ap/70 k-m²
-teollisuus- ja tuotantotiloille 1 ap/200 k-m²
-varastotiloille 1 ap/400 k-m²

Kiinteistöillä harjoitettavasta toiminnasta johtuen hulevesien epäpuhtaudet on erotettava ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää ja niistä aiheutuvia tulvahuippuja tasata esim. käyttämällä pysäköintialueilla tietynlaista asfalttia, rakokiveyksiä ja istutuskaitoja. Hulevesien viivytys- ja käsittelytapa on esitettävä erillisessä suunnitelmassa rakennusluvan yhteydessä.

Tontin pinta-alasta vähintään 15% tulee säilyttää pinnaltaan vettäläpäisevänä.

Mikäli rakennukset varustetaan automaattisella sammutuslaitoksella, kiinteistön tulee tarvittaessa varautua täydentämään järjestelmän vesilähdettä omalla lisävesilähteellä.

Yhdyskätävä voidaan rakentaa tonttien rajan yli ilman, että tonttien rajalle rakennetaan palomuri.

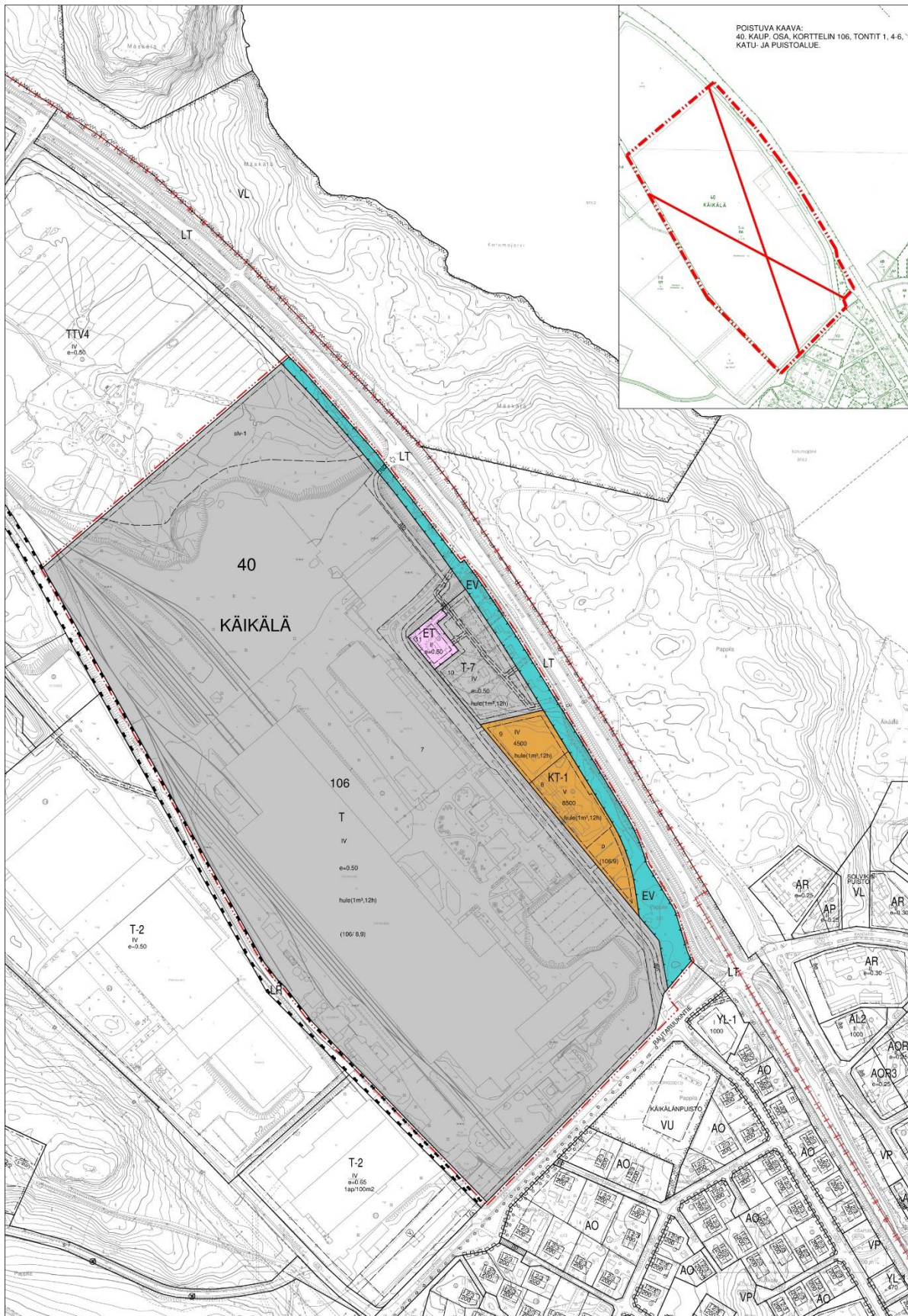
ALUEELLE TULEE LAATIA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS:
40. KAUP.OSA, KORTTELI 106, TONTIT 7-9,
ERITYIS- JA KATUALUE SEKÄ YLEISEN TIEN ALUEET**

SSAB HARVIALANTIE 420 LUONNOS

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS	N:O
		2590
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.		Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)
TONTTIPÄÄLLIKKÖ KIMMO SULONEN		Korkeusjärjestelmä: N2000
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI JARI METTÄLÄ	PVM	SUUN
	24.11.2020	SUUTARI
	RYV.	PUNT
		OK
	TULLUT VOIMAAN	SUHDE
		2000

LIITE 3



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KT-1

Toimistorakennusten korttelialue, jonka toiminnassa on huomioitava riski suuronnettomuusvaarasta.

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

T-7

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistotiloja enintään puolet pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

EV

Suojaviheralue.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

40 KÄIK

Kaupunginosan numero ja nimi.

106

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero

KATU

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

4500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

p

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

(106/8,9)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

—

Katu.

ajo

Ajoyhteys.

○

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

slv-1

Selvitettävä alueen osa. Ennen rakentamista alueella on tehtävä arkeologinen inventointi.

hule(1m³,12h)

Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

23.3.2022

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Autopaikkoja on varattava vähintään
 -toimistotiloille 1 ap/70 k-m²
 -teollisuus- ja tuotantotiloille 1 ap/200 k-m²
 -varastotiloille 1 ap/400 k-m²

Kiinteistöillä harjoitettavasta toiminnasta johtuen hulevesien epäpuhtaudet on erotettava ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään.

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää ja niistä aiheutuvia tulvahuippuja tasata esim. käyttämällä pysäköintialueilla tietyntaistea asfalttia, rakokiveyksiä ja istutuskaitoja.
 Hulevesien viivytys- ja käsittelytapa on esitettävä erillisessä suunnitelmassa rakennusluvan yhteydessä.

Tontin pinta-alasta vähintään 15% tulee säilyttää pinnaltaan vettäläpaisevänä. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla määräyksen soveltamisessa tulee kuitenkin huomioida mahdolliset kemikaalipäästöt ja niiden ennalta hallinta.

Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava riski suuronnettomuusvaarasta.

Mikäli rakennukset varustetaan automaattisella sammutuslaitoksella, kiinteistön tulee tarvittaessa varautua täydentämään järjestelmän vesilähdettä omalla lisävesilähteellä.

ALUEELLE TULEE LAATIA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

ASEMAKAAVAN MUUTOS: 40. KAUP.OSA, KORTTELI 106, TONTIT 7-11, KATU- JA ERITYISALUEET.

SSAB HARVIALANTIE 420

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS	N:O 2590
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.		Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)
TONTTIPÄÄLLIKÖ KIMMO SULONEN		Korkeusjärjestelmä: N2000
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ JARI METTÄLÄ		PVM 5.11.2021
		SUUN. SUUTARI
		HYV. OK
		TULLUT VOIMAAN SUHDE 2000

LIITE 4

Luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin

Laatimisvaiheen kuuleminen 16.12.2020 – 15.1.2021

Mielipiteet

Asemakaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

Lausunnot

Pyydettiin lausuntoja tai muuta kannanottoa. Pyyntöön sai ottaa tiedonantona, mikäli mitään erityistä lausuttavaa ei ollut. Pyyntö toimitettiin Hämeen ELY-keskukselle, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle, Hämeenlinnan kaupunginmuseolle, Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselle, Elenia Verkko Oy:lle, Loimua Oy:lle ja kaupungin eri yksiköille.

Lausunnon antoivat Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Hämeenlinnan kaupunginmuseo, Kanta-Hämeen Pelastuslaitos ja Telia Finland Oyj.

Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset

Alkuperäinen tehdasrakennus on osoitettu yleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi. Asemakaavaluonnoksesta tai –selostuksesta ei ilmene, miten yleiskaavan tavoite on otettu huomioon. Toimistotontin maaperän tilasta tai mahdollisesta selvitys- tai puhdistamistarpeesta ei esitetty tietoa. Esitetään harkittavaksi asemakaavoitusta palvelevan hulevesisuunnitelman laatimista jo kaavoitusvaiheessa rakennuslupavaiheen sijaan.

Asemakaavaluonnoksen Harvialantien eli seututien 290 maantiealue (LT) välittää ELY-keskuksen teettämän selvityksen mukaan pääosin paikallista liikennettä välillä Hämeenlinna – Turenki.

Lausunnon mukaan Harvialantie tulee osoittaa asemakaavoissa katuna. Kaavamuutoksen liikenteellisiä vaikutuksia ei ole kuvattu asemakaavaselostuksessa ja vaikutusten arviointia on syytä täydentää tältä osin. Muistutetaan, että alueen hulevedet eivät saa vaikuttaa maanteiden kuivatukseen.

Vastine

Tehdasrakennus on inventoitu ja tuotu esiin Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvityksessä, Kyliä ja kortteleita –kirjassa. Kohde on paikallisesti arvokas ja arvotettu maisemallisten syiden vuoksi. Rakennukseen on tehty muutoksia, eikä alkuperäisenä ole säilynyt kuin rakennuksen massa ja julkisivu. Toiminnan luonne rakennuksessa hankaloittaa suojelua. Tuotantoon liittyvän rakennuksen kaavamerkinnän tulee olla sellainen, että se ei vaikeuta tehtaan tulevaisuuden suunnitelmia. Toisaalta toiminnan jatkuminen nykyisessä käytössä on paras tae rakennuksen säilymiselle. Seuraavassa yleiskaavan päivityksessä suojeltavaksi esitetyt rakennukset käydään läpi ja yleiskaavan merkintä suunnittelualueelta on tarkoitus poistaa. Toivottavaa on, että rakennuksen erityispiirteet otetaan tulevaisuudessa huomioon, mutta asemakaavatyön aikana on päädytty siihen, että suojelumerkinnällä ei estetä toiminnan kehittämistä rakennuksessa, eikä sitä esitetä siten suojeltavaksi.

SSAB Europe Oy on teettänyt selvityksen purettavan rakennuksen, ns. GBS-rakennuksen, alueen maa-aineesta. Rakentamisen yhteydessä tontilta poistetaan maamassoja n. 1 m:n paksuudelta. Selvityksessä pilaantumista ei ole löydetty, tutkitun jätteen pitoisuudet olivat alle alemman ohjearvon. Maa-aines täyttää tavanomaisen ja vaarallisen jätteen kaatopaikkakelpoisuuskriteerit. Selvitys laitetaan asemakaavan liiteaineistoon.

Hulevesien yleissuunnitelma alueelta laaditaan yleiskaavan päivityksen yhteydessä. Kyseinen suunnitelma koskee isoa aluetta, eikä sitä ole mahdollista tämän hankkeen yhteydessä tehdä. Rakennettavasta tontista on tehty erikseen hulevesisuunnitelma, joka esitetään erillisessä suunnitelmassa rakennusluvan yhteydessä asemakaavaluonnoksessa olleiden määräysten mukaisesti. Uudisrakennusta koskeva hulevesisuunnitelma liitetään asemakaava-aineistoon.

Harvialantien maantiealueet otettiin mukaan asemakaavaluonnokseen nykyisten kiinteistörajojen ja toteutuneen tilanteen toteamiseksi. Maantien hallinnolliset muutokset ovat oma keskustelunsa ja neuvotellaan erikseen. Harvialantien alueet jätetään pois asemakaavaehdotuksesta.

Toimistorakennukseen muuttaa SSAB:n henkilökuntaa tuotantoalueen sisällä, jolloin liikenteellisiä vaikutuksia hankkeesta ei nykytilanteessa aiheudu. Asemakaavaehdotusvaiheessa on Miekkakiven asuinalue lisätty kaava-alueeseen ja kaavamerkintää tarkistettu. Pääkäyttötarkoitus on edelleen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, mutta kaavamerkintä mahdollistaa toimistotilojen rakentamisen enintään puolet pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä. Merkinnän liikenteelliset vaikutukset toteutuvat pitkän ajan päästä, koska aluetta käytetään vielä asumiseen. Vaikutuksia on arvioitu ehdotusvaiheen asemakaavaselostuksessa.

Tukes, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Lausunnossa todetaan SSAB Europe Oy:n olevan laajamittaista vaarallisten kemikaalien varastointia ja käyttöä harjoittava suuronnettomuusvaarallinen laitos. Mallinnuksen perusteella asemakaavaluonnoksen mukainen toimistorakennusten korttelialue sijaitsee alueella, jolle laitoksen suolahapon varastoalueella sattuvan tulipalon aiheuttama kloorivetypilvi ulottuu. Tämän lisäksi alueelle ulottuu mallinnuksen perusteella lievempi terveydellinen vaikutus rikkihappovaraston tulipalon takia. Myöskin laitoksen maalivaraston tulipalosta mahdollisesti aiheutuvan kaasupilviräjähdyksen painevaikutukset ulottuvat alueen reunalle. Tukes ei näe estettä luonnoksen mukaiselle kaavamuutokselle, mikäli uusi toimistorakennus pyritään varaamaan suuronnettomuusvaarallisen teollisuuden käyttöön. Silloin työntekijöiden katsotaan olevan tietoisia laitoksen suuronnettomuusvaaroista ja toiminnasta onnettomuustilanteissa.

Vastine

Uuteen toimistorakennukseen muuttaa tuotantolaitoksen henkilökuntaa purettavista rakennuksista. Rakennukseen tulee myöskin alihankkijoita, esim. henkilöstön ruokalan pitäjä. SSAB:llä on tiedotusvelvollisuus alueelle tuleville ulkopuolisille työntekijöille mahdollisista suuronnettomuustilanteista ja miten onnettomuustilanteissa toimitaan. Asemakaavaehdotuksessa on tontin käyttötarkoitukseen, toimistorakennusten korttelialue (KT), lisätty indeksi, jossa onnettomuusvaara huomioidaan.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo (alueellinen vastuumuseo)

Huomautetaan, että asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen tehdasrakennuksen suojelumerkinnän osalta. Esitetään kaavatyön yhteydessä selvitettäväksi rakennusryhmän kulttuurihistoriallinen arvo. Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita, mutta lähialueilta tunnetaan kuitenkin kiinteitä rautakautisia muinaisjäännöksiä ja löytöjä. Esitetään arkeologisen teemainventoinnin suorittamista suunnittelualueen pohjoisnurkassa olevalla metsikön ja pellon alueella.

Vastine

Tehdasrakennus on inventoitu ja tuotu esiin Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvityksessä, Kyliä ja kortteleita –kirjassa vuodelta 2003. Kohde on paikallisesti arvokas ja kirjassa arvotettu maisemallisten syiden vuoksi. Rakennukseen on tehty muutoksia, eikä alkuperäisenä ole säilynyt kuin rakennuksen massa ja julkisivu. Toiminnan luonne rakennuksessa hankaloittaa suojelua. Tuotantoon liittyvän rakennuksen kaavamerkinnän tulee olla sellainen, että se

ei vaikeuta tehtaan tulevaisuuden suunnitelmia. Toisaalta toiminnan jatkuminen nykyisessä käytössä on paras tae rakennuksen säilymiselle. Seuraavassa yleiskaavan päivityksessä suojeltavaksi esitetyt rakennukset käydään läpi ja yleiskaavan merkintä tältä suunnittelualueelta on tarkoitus poistaa.

Toivottavaa on, että rakennuksen erityispiirteet otetaan tulevaisuudessa huomioon, mutta asemakaavatyön aikana on päädytty siihen, että suojelumerkinnällä ei estetä toiminnan kehittämistä rakennuksessa, rakennusta ei esitetä siten suojeltavaksi.

Asemakaavakarttaan on lisätty rajausta selvitettävästä alueen osasta. Määräyksessä todetaan, että ennen rakentamista alueella on tehtävä arkeologinen inventointi (slv-1).

Kanta-Hämeen Pelastuslaitos

Ei huomautettavaa.

Telia Finland

Ei huomautettavaa.

DocuSign Envelope ID: 0AD6F242-CDD4-4484-808C-BD3E00758FFA

SSAB

1 (1)

**VASTINE ASEMAKAAVALUONNOKSEEN
2590 SSAB HARVIALANTIE 420
TULLEISIIN LAUSUNTOIHIN**

10.2.2021

**HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
PL 84
13101HÄMEENLINNA**

SSAB Europe Oy (myöhemmin "SSAB") esittää seuraavan vastineen koskien lausuntoja, jotka ovat tulleet asemakaavaluonnokseen 2590 SSAB Harvialantie 420

- 1. Hulevesi**
Tontille, jolle uusi toimistorakennus rakennetaan, on laadittu hulevesisuunnitelma asemakaavaluonnoksen vaatimusten mukaisesti.
- 2. Maaperä**
Maaperä uuden toimistorakennuksen tontilla on tutkittu eikä siitä löydetty pilaantumista. Tontilta poiskaivettavat maamassat ajetaan niille osoitetulle käsittelyalueelle.
- 3. Liikenne**
SSAB henkilöstömäärä ei tule oleellisesti muuttumaan uuden toimistorakennuksen myötä, koska se korvaa elinikänsä päähän tulleet vanhat toimistorakennukset. Näin ollen myöskään alueen liikennemäärissä ei tapahdu oleellista muutosta uuden toimistorakennuksen myötä.
- 4. Henkilöstö**
Uuden toimistorakennuksen henkilöstö tulee olemaan SSAB:n omaa henkilöstöä tai ovat SSAB:n alihankkijoiden palveluksessa ja siten tuntevat viereisen tehdasalueen mahdolliset vaaravaikutukset toimistorakennuksessa oleville henkilöille. Mahdollisille uusille työntekijöille tiedotetaan vastaavat asia perehdytyksessä.
- 5. Melu**
SSAB on teettänyt tehdasalueen melumittaukset ja niiden perusteella ei uudelle toimistorakennukselle ole tarvetta asettaa erityisiä vaatimuksia melun suhteen. Myöskään Harvialantieltä tulevan melun taso ei Hämeenlinnan kaupungilta saadun tiedon mukaan aiheuta erityisiä vaatimuksia toimistorakennukselle.
- 6. Rakennusten suojelu**
SSAB ei näe tarpeelliseksi yleiskaavassa olevaa merkintää *suojeltava rakennus tai rakennusryhmä*, joka koskee SSAB:n tehdasrakennuksia kiinteistöllä nro 109-40-106-1. Uusi toimistorakennus on suunniteltu kyseisen kiinteistön viereiselle kiinteistölle nro 109-40-106-6, jolla ei ole tehdasrakennuksia ollenkaan. SSAB mielestä yleiskaavamerkintä *suojeltava rakennus tai rakennusryhmä* ei siten voi koskea nyt purettavaksi suunniteltua toimistorakennusta, jonka tilalle uusi toimistorakennus on suunniteltu.

SSAB Europe Oy:n puolesta

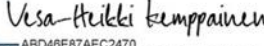
Päiväys: 10 February 2021 | 12:22:29 Päiväys: 11 February 2021 | 06:39:03 CET

DocuSigned by:


Anders EK

Vice president, production

DocuSigned by:


Vesa-Heikki Kempainen
Head of Real Estate

SSAB Europe Oy

Harvialantie 420
FI-13300 Hämeenlinna
Finland

Tel. +358 20 5911
Fax +358 20 592 9088
www.ssab.com

Business ID 2389445-7
Registered Office Hämeenlinna

Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin

Ehdotusvaiheen kuuleminen 1.7. – 10.8.2021

Muistutukset

Asemakaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

Lausunnot

Pyydettiin lausuntoja tai muuta kannanottoa. Pyyntöön sai ottaa tiedonantona, mikäli mitään erityistä lausuttavaa ei ollut. Pyyntö toimitettiin Hämeen ELY-keskukselle, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle, Hämeenlinnan kaupunginmuseolle, Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselle, Telia Finland Oy:lle, Elenia Verkko Oy:lle, Loimua Oy:lle ja kaupungin eri yksiköille.

Lausunnon antoivat ELY-keskus, Hämeenlinnan kaupunginmuseo ja Kanta-Hämeen Pelastuslaitos.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ilmoitti, ettei ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon.

Hämeen ELY-keskus

ELY-keskus kiinnittää huomiota yleiskaavan ohjausvaikutukseen. Se voidaan sivuuttaa vain, jos yleiskaava voidaan perustellusti todeta vanhentuneeksi. Yleiskaavan mukaista rakennetun ympäristön arvojen säilymisen tavoitetta ei voida sivuuttaa oletuksella, että niihin kohdistuvat kaavamerkinnot ja – määräykset tullaan poistamaan seuraavalla yleiskaavakierroksella. Ennen kaavan hyväksymistä tulee olla käytettävissä selvitys inventoinnissa mainitusta kokonaisuudesta sekä asiantuntija-arvio aiotun purkamisen vaikutuksesta kohteen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymiseen. Asemakaava valmisteltaessa tulee varmistaa, että MRL 139 § mukaiset purkamisen edellytykset täyttyvät.

Vastine

Asemakaavamuuotos laaditaan rakennettavaa uutta toimistotaloa varten. Nykyinen tontti 109-40-106-6 halutaan jakaa kahdeksi erilliseksi tontiksi. Purettava rakennus sijaitsee tällä tontilla 109-40-106-6, eikä siihen kohdistu suojelumerkintää tai muita suojelutavoitteita. Tätä toimistorakennusta ei

ole myöskään arvotettu inventoinneissa. Muutoksenalaiselle tontille on saatu purkulupa vuonna 1988 valmistuneen rakennuksen purkamiseksi uuden rakennuksen tieltä.

Yleiskaavassa on huomioitu vuoteen 2017 saakka tehdyt selvitykset. Karttaan on merkitty valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Kyliä ja kortteleita – rakennuskulttuuriselvitys on vuodelta 2003 ja tehdasrakennus on otettu mukaan yleiskaavaan selvityksen perusteella paikallisesti arvokkaana, pistemäisenä kohteena, ei aluekokonaisuutena. Tässä kohteessa arvio perustuu ensisijaisesti rakennuksen toimimisena maamerkinä. Suurella tarkkuudella rakennusta ei ole tutkittu. Rakennusta ei ole huomioitu maakunnallisesti arvokkaan rakennusperinnön selvityksessä, Rakennettu Häme (v.2003), eikä tämän päivityksessä Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (v. 2019).

Yleiskaavaan on merkitty kaikki paikallisesti arvokkaat rakennukset suojeltaviksi. Yleiskaavan suojelumerkinnot asemakaava-alueella ovat ohjeena tarkemmalle suunnittelulle ja mahdolliselle asemakaavalla tapahtuvalle suojelulle. Harkinta tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä.

Yleiskaavaan liittyy sen ominaisuutena yleispiirteisyys. Yleiskaavan rakennusten suojelumerkinnot ovat osaksi arvioita rakennuksista, jotka voisivat olla säilyttämisen arvoisia. Kaikkia kohteita ei ole inventoitu tai tutkittu sen tarkemmin. Tahtotila kaupungilla on ollut, että nämä rakennukset huomioidaan, eikä niitä perusteettomasti pureta ja mahdollisesti suojellaan asemakaavoituksen yhteydessä. Suojelun toteutumisessa on kuultava myös rakennuksen omistajaa. SSAB:n kannalta katsoen suojelumerkintä ei ole tarkoituksenmukaista tehtaan toiminnan kannalta ja saattaisi rajoittaa liiaksi tulevaisuudessa tuotantorakennuksen käyttöä.

Sisäisen kadun varren tehdasrakennuksen julkisivu on näyttävä, mutta rakennus ei sisällä sellaisia erityisiä arvoja, että sitä on tarvetta suojella, koska tehdasrakennukseen on tehty lukuisia muutoksia, joiden myötä sen julkisivujen alkuperäiset piirteet ovat vähentyneet.

Kaavoitustyön ja siihen liittyvien selvitysten kannalta ei ole tarkoituksenmukaista, että tontti, joka otetaan mukaan vain teknisistä tai viereisen alueen tai tontin käytännön toteuttavuuden vuoksi, laukaisee sellaisen selvitystarpeen, joka ei liity kaavan tavoitteisiin tai kaavalla ratkaistavaan asiaan. Tässä tapauksessa kiinteistö, jossa on yleiskaavan mukainen suojelumerkintä, on otettu kaavaan mukaan vain tieyhteyden ja pysäköintipaikkojen järjestämistä varten. Muutoksilla vahvistetaan nykytilanteen mukainen käytäntö eli ajantasaistetaan kaavaa tältä osin ja voimassa olevan kaavan mukainen tarpeeton tielinjaus, Autotehtaantie, poistuu.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suojelumerkintää kiinteistön teollisuusrakennuksille ja asemakaavamuutoksessa ei esitetä suojelumerkintää rakennuksille, vaan kaavamerkinnot säilyvät

tuotantotonttien osalta pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että kyseisen kiinteistön rakennuksia tultaisiin purkamaan, varsinkaan kun rakennukset ovat siinä käytössä, johon ne on alun perin suunniteltu.

Liitteen lopussa on vielä SSAB:n oma vastine tulleeeseen lausuntoon.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo (alueellinen vastuumuseo)

Asemakaavaehdotus ei huomioi yleiskaavan suojelumerkintää. Suojelumääräyksien poistaminen on mahdollista silloin, kun on laadittu asianmukainen selvitys ja riittävät perustelut on esitetty. Asemakaavaan laadittavan rakennusinventoinnin tai kulttuuriympäristöselvityksen tarkoituksena on johtaa tarkentaviin kaavamääräyksiin ja huomioida muutosten sopeuttaminen olemassa olevaan ympäristöön. Olennaista selvityksessä on osoittaa se, miten alue on rakentunut ja samalla tarkastella rakentamisen aikakerrostumia, määrää, sijoittumista maisemarakenteessa ja sen suhdetta esimerkiksi kulku- ja liikenneväyliin. Kaupunkimaiseman lisäksi selvityksessä tulee tarkastella millaisia ovat rakennusten ja rakenteiden piirteet sekä säilyneisyys. Säilyneisyydessä on kyse myös jatkuvuudesta (historiallisesta kerroksisuudesta), joka ilmentää ympäristön tai kohteen käyttöä, hoitoa ja lisärakentamista. Selvityksen pohjalta rakennusinventoija voi todeta suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot (maisemalliset, historialliset, rakennushistorialliset) tai vastaavasti perustella niiden heikentymistä. Museo pitää huonona menettelytapana sitä, että kaava-alueelle ei ole laadittu asianmukaista selvitystä. Asemakaavan muutos ei suojelumerkinnän poistamisen osalta perustu riittäviin, kaavan merkittävien vaikutuksien arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Menettelyn vuoksi ei voida arvioida maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 54 §:n 2 momentti) säädettyä asemakaavan sisältövaatimusta, jossa käsitellään rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa.

Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun osalta.

Vastine

Asemakaavamuutos laaditaan rakennettavaa uutta toimistotaloa varten. Nykyinen tontti 109-40-106-6 halutaan jakaa kahdeksi erilliseksi tontiksi. Purettava rakennus sijaitsee tällä tontilla 109-40-106-6, eikä siihen kohdistu suojelumerkintää tai muita suojelutavoitteita. Tätä toimistorakennusta ei ole myöskään arvotettu inventoinneissa. Muutoksenalaiselle tontille on saatu purkulupa vuonna 1988 valmistuneen rakennuksen purkamiseksi uuden rakennuksen tieltä.

Yleiskaavassa on huomioitu vuoteen 2017 saakka tehdyt selvitykset. Karttaan on merkitty valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Kyliä ja

kortteleita – rakennuskulttuuriselvitys on vuodelta 2003 ja tehdasrakennus on otettu mukaan yleiskaavaan selvityksen perusteella paikallisesti arvokkaana, pistemäisenä kohteena, ei aluekokonaisuutena. Tässä kohteessa arvio perustuu ensisijaisesti rakennuksen toimimisena maamerkinä. Suurella tarkkuudella rakennusta ei ole tutkittu. Rakennusta ei ole huomioitu maakunnallisesti arvokkaan rakennusperinnön selvityksessä, Rakennettu Häme (v.2003), eikä tämän päivityksessä Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (v. 2019).

Yleiskaavaan on merkitty kaikki paikallisesti arvokkaat rakennukset suojeltaviksi. Yleiskaavan suojelumerkinnot asemakaava-alueella ovat ohjeena tarkemmalle suunnittelulle ja mahdolliselle asemakaavalla tapahtuvalle suojelulle. Harkinta tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä.

Yleiskaavaan liittyy sen ominaisuutena yleispiirteisyys. Yleiskaavan rakennusten suojelumerkinnot ovat osaksi arvioita rakennuksista, jotka voisivat olla säilyttämisen arvoisia. Kaikkia kohteita ei ole inventoitu tai tutkittu sen tarkemmin. Tahtotila kaupungilla on ollut, että nämä rakennukset huomioidaan, eikä niitä perusteettomasti pureta ja mahdollisesti suojellaan asemakaavoituksen yhteydessä. Suojelun toteutumisessa on kuultava myös rakennuksen omistajaa. SSAB:n kannalta katsoen suojelumerkintä ei ole tarkoituksenmukaista tehtaan toiminnan kannalta ja saattaisi rajoittaa liiaksi tulevaisuudessa tuotantorakennuksen käyttöä.

Sisäisen kadun varren tehdasrakennuksen julkisivu on näyttävä, mutta rakennus ei sisällä sellaisia erityisiä arvoja, että sitä on tarvetta suojella, koska tehdasrakennukseen on tehty lukuisia muutoksia, joiden myötä sen julkisivujen alkuperäiset piirteet ovat vähentyneet.

Kaavoitustyön ja siihen liittyvien selvitysten kannalta ei ole tarkoituksenmukaista, että tontti, joka otetaan mukaan vain teknisistä tai viereisen alueen tai tontin käytännön toteuttavuuden vuoksi, laukaisee sellaisen selvitystarpeen, joka ei liity kaavan tavoitteisiin tai kaavalla ratkaistavaan asiaan. Tässä tapauksessa kiinteistö, jossa on yleiskaavan mukainen suojelumerkintä, on otettu kaavaan mukaan vain tieyhteyden ja pysäköintipaikkojen järjestämistä varten. Muutoksilla vahvistetaan nykytilanteen mukainen käytäntö eli ajantasaistetaan kaavaa tältä osin ja voimassa olevan kaavan mukainen tarpeeton tielinjaus, Autotehtaantie, poistuu.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suojelumerkintää kiinteistön teollisuusrakennuksille ja asemakaavamuutoksessa ei esitetä suojelumerkintää rakennuksille, vaan kaavamerkinnot säilyvät tuotantotonttien osalta pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että kyseisen kiinteistön rakennuksia tulisi purkamaan, varsinkaan kun rakennukset ovat siinä käytössä, johon ne on alun perin suunniteltu.

Liitteen lopussa on vielä SSAB:n oma vastine tulleeeseen lausuntoon.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Kaavamuutosalue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisen laitoksen konsultointivyöhykkeellä. Rakentamisen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida riski suuronnettomuusvaarasta. Tämä on huomioitu asemakaavaehdotuksen kaavamääräyksissä. Kaava-alueelle suunniteltaville rakennuksille vaadittavat rakenteelliset riskienhallintakeinot määritellään rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

23.3.2022



1 (2)

VASTINE
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUKSEEN,
2590 SSAB HARVIALANTIE 420,
TULLEISIIN LAUSUNTOIHIN

21.10.2021

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
PL 84
13101HÄMEENLINNA

SSAB Europe Oy esittää seuraavan vastineen koskien lausuntoja, jotka ovat tulleet asemakaavamuutosehdotukseen 2590 SSAB Harvialantie 420

1. Rakennusten suojele

Valmisteltavana olevan asemakaavan tarkoituksen toteuttaminen edellyttää, että toinen alueella olevista toimistorakennuksista puretaan. Tämä toimistorakennus on rakennettu alkuperäistä tehdasrakennusta myöhemmin, vuonna 1988. Rakennus on pienehkö, sillä ei ole erityistä maisemallista merkitystä eikä sitä koske yleiskaavan suojelumerkintä. Valmisteltavana olevan asemakaavan toteuttaminen ei edellytä sellaista rakennuksen purkamista, jolla voisi olla kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.

Vanhan tehdasrakennuksen osalta tilanne säilyy uudessa asemakaavassa samana kuin aiemminkin. Tehdasrakennusta ei koske voimassa olevassa asema-kaavassa suojelumerkintää, eikä tällaista suojelumerkintää ole ehdotettu myöskään valmisteltavana olevaan asemakaavaan. Valmisteltavana kaava ei siis tarkoita sitä, että tehdasrakennukselta poistettaisiin voimassa oleva suojelumääräys tai suojelumerkintä.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu, tulisiko asemakaavan ottaa aiemmasta asemakaavasta poiketen uusi tehdasrakennuksen suojelumääräys, kun otetaan huomioon erityisesti yleiskaavan ohjausvaikutus. Tämä ei ole tarpeen seuraavista syistä:

- Yleiskaavassa vanha tehdasrakennus on merkitty merkinnällä "Suojele rakennus tai rakennusryhmä/Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy". Yleiskaavaan merkintä on otettu erityisesti vuonna 2003 tehdyn selvityksen (Kylä- ja kortteleita) perusteella. Selvityksessä on kuvattu useita satoja kohteita. Tehdasrakennuksen kuvaus on melko lyhyt ja se kuuluu kokonaisuudessaan seuraavasti: "Rautaruukki Oy osti 1969 Vanajan liitosalueelta tontin kylmävalssaamoa varten. Rakennussuunnitelmat suurta tehdasrakennusta varten laati 1970 arkkitehti Eero Eerikäinen. Valmistuessaan 1972 tämä 770 000 kuutiometrin rakennus oli kaupungin suurin. Rakennusmateriaalina on luonnollisesti teräs. Tehdasta on myöhemmin laajennettu. [Kuvateksti:] Veistoksellisenä maamerkinä kohoava mahtava tehdasrakennus näkyy kauas ympäristöön".
- Jo yleiskaavaa laadittaessa on ollut tiedossa, että modernin rakennuskannan arviointi perustuu yleisluontoisiin selvityksiin (mm. yleiskaavan kaavaselostuksen s. 137). Seuraavassa yleiskaavan päivityksessä suojeltavaksi esitetyt rakennukset käydään läpi, ja yleiskaavan merkintä tältä suunnittelualueelta on tarkoitus poistaa.
- Tehdasrakennus on muuttunut alkuperäisestä vuoden 1972 tehdasrakennuksesta. Rakennusta on laajennettu rakentamalla siihen kiinni useita suuria laajennusosia, erityisesti uudet sinkityslinjat vuosina 1984 ja 2000 (näiden yhteinen rakennusala yli 20 000 m²).



2 (2)

**VASTINE
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUKSEEN,
2590 SSAB HARVIALANTIE 420,
TULLEISIIN LAUSUNTOIHIN**

21.10.2021

Laajennukset ovat muuttaneet rakennuksen ulkoasua huomattavasti. Koko rakennuksen korkein osa kuuluu vuonna 2000 rakennettuun sinkityslinjaan, ei alkuperäiseen 1970-luvun tehdasrakennukseen. Rakennuksen julkisivuun on tehty muitakin muutoksia, esimerkiksi 2010-luvulla rakennetut katolle vievät portaat.

- Kyseessä on olemassa oleva tuotantolaitos. Tuotantolaitoksen toiminnan kehittyessä tehdasrakennusta saattaa olla tarpeen laajentaa tai tehdä siihen muita muutoksia. Tällaisia muutoksia ei ole syytä rajoittaa tai vaikeuttaa. Tehtyjen selvitysten ja rakennuksen nykyisen tilan perusteella rakennetun ympäristön vaaliminen ei vaadi asemakaavaan otettavia suojelumääräyksiä. Tehtaan kehittäminen on päinvastoin paras tae tehdasrakennuksen säilymiselle alueella.

SSAB Europe Oy:n puolesta

Päiväys: 21.10.2021

Päiväys: 21.10.2021

Anders Ek
Vice president, production

Vesa-Heikki Kemppainen
Head of Real Estate