

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### Pikku-Parolantie 5b

Hämeenlinnan kaupungin 10. kaupunginosan tonttia 107-5, katualuetta ja suojaviheraluetta koskeva asemakaavan muutos ja asemakaava sekä sitovalla tonttijaolla muodostuva tontti 10-107-5



KAAVANRO:  
2576

SISÄLLYS:

---

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                             | <b>2</b>  |
| 1.1 TUNNISTETIEDOT .....                                                            | 2         |
| 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....                                                     | 3         |
| 1.3 KAAVAN TARKOITUS .....                                                          | 3         |
| 1.4 LIITTEET .....                                                                  | 3         |
| (OAS) .....                                                                         | 3         |
| <b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....                                                    | 3         |
| 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....                                                       | 4         |
| 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....                                                 | 4         |
| <b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                                          | <b>4</b>  |
| 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....                                        | 4         |
| 3.2 SUUNNITTELUTILANNE .....                                                        | 7         |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                     | <b>9</b>  |
| 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET ..... | 9         |
| 4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....                                               | 9         |
| 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....                                                    | 11        |
| 4.4 ASEMAKAAVARATKAISU JA -KUVAUS.....                                              | 11        |
| 4.5 SITOVA TONTTIJAKO .....                                                         | 12        |
| 4.6 KAAVAN VAIKUTUKSET .....                                                        | 12        |
| <b>5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>                                                 | <b>12</b> |

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 14. PÄIVÄNÄ HUHTIKUUTA 2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA SEKÄ SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUVAA TONTTIA 10-107-5.**

**1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

**1.1 TUNNISTETIEDOT**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaavan nimi:</b>               | Pikku-Parolantie 5b<br>Asemakaava, kaava nro 2576                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Kaava-alueen määrittely:</b>   | Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 10. kaupunginosan tonttia 107-4 sekä siihen liittyvää katualuetta.<br><br>Asemakaava koskee kiinteistöjä 109-423-1-56 ja 64<br><br>Suunnittelualueen pinta-ala on 2,4 ha.                                                                                                   |
| <b>Kaavan laatija:</b>            | Kaavasuunnittelija Marja Suutari<br><a href="mailto:marja.suutari@hameenlinna.fi">marja.suutari@hameenlinna.fi</a><br>puh. 03 621 2368                                                                                                                                                                             |
| <b>Yhteystiedot:</b>              | Hämeenlinnan kaupunki<br>Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus<br>PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 3. krs<br>13100 Hämeenlinna<br><a href="mailto:mypalvelupiste@hameenlinna.fi">mypalvelupiste@hameenlinna.fi</a><br><a href="mailto:kirjaamo:kaupunkirakenne@hameenlinna.fi">kirjaamo:kaupunkirakenne@hameenlinna.fi</a> |
| <b>Vireilletulopvm.:</b>          | 13.09.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Kaupunkirakennelautakunta:</b> | 14.01.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Kaupunkirakennelautakunta:</b> | 05.05.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Kaupunkirakennelautakunta:</b> | 18.08.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Lainvoimainen</b>              | 7.5.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelu-alue sijaitsee Kiltin alueella, n. 5 km:n päässä keskustasta luoteeseen. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä. Suunnittelualue rajautuu peltoon, Parolannummen varuskunnan alueeseen, talliosakeyhtiön tonttiin (Pikku-Parolantie 5c) sekä teollisuus- ja varastorakennustonttiin (Pikku-Parolantie 5a).

## 1.3 KAAVAN TARKOITUS

Tarkoituksena on muuttaa tontin käyttötarkoitus soveltuvaksi vuokra-asumiseen, jossa voi asua päihteidenkäytöstä huolimatta. Tarkistetaan samalla katualueen leveys ja suojaviheralueyhteys läheiseen taustamaastoon. Tonttijako sisältyy kaavaan. Se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

## 1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Alustava Kiltin kaavarunko
3. Kaavaehdotus, hyväksymisvaihe
4. Mielenpitoet, muistutukset, lausunnot ja vastineet
5. Liikennetarkastelu
6. Tonttijakokartan nro 2575 pienennös  
(OAS)

## 1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

1. Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Pikku-Parolantie 5b. Sitowise 16.4.2020.

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulosta kuulutettiin yhdessä kaavaluonnoksen kanssa sekä vuoden 2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Luonnos valmisteltiin 14.1.2020 pidettyyn kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen. Lautakunnan jälkeen järjestettiin valmisteluvaiheen kuuleminen, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin olevan saatavilla sekä kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto laitettiin nähtäville. OAS ja luonnos lähetettiin tällöin myös naapureille ja osallisille tiedoksi. Osallisilla oli mahdollisuus esittää OAS:in täydentämistä sekä esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tai muu kannanotto verkkoyhtiöiltä, viranomaisilta ja kaupungin sisäisesti. Naapuruston yrittäjillä ja maanomistajilla oli mahdollisuus keskustella kaavoittajan kanssa varaamalla aika yhteyshenkilöltä.

Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi vastustavaa mielipidettä. Saaduissa lausunnoissa ja kommenteissa ei ollut huomautettavaa. Luonnosvaiheessa valmistui tontin maaperän koekuoppatutkimus, jossa ei löydetty viitteitä pilaantuneisuudesta.

Luonnos laadittiin asemakaavaehdotukseksi sekä tontti- ja mittauspalveluissa laadittiin sitovasta tonttijaosta tekninen piirros. Kaupunkirakennelautakunta asetti kaava- ja tonttijakoehdotukset kokouksessaan 5.5.2020 julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolo pidettiin 14.5. – 15.6.2020. Osalliset saivat tehdä asiasta muistutuksen.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tässä vaiheessa tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen ja sitovaan tonttijakoon on tehty korjaukset ja ne viedään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi. Tavoitteena on asemakaavan ja siihen sisältyvän tonttijaon hyväksyminen elokuussa 2020.

## 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Pikku-Parolantien varressa olevan tontin käyttötarkoitukseksi on merkitty yleisten rakennusten, asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa toiminnan luonteeseen sopivaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa (YAL-1). Tontin pinta-ala on 13 062 m<sup>2</sup> ja sillä on yksi iso rakennusala, joka rajoittuu tontin sivuja reunustaviin istutusalueisiin. Tontin takaosassa on rakennusalueessa huomioitu suosituksetäisyys voimalinjasta asuinrakennuksille. Kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvun 0,4 mukaisesti eli 5225 k-m<sup>2</sup>. Hulevedet tulee käsitellä tontilla. Lyhyt osuus Pikku-Parolantietä on nimetty uudestaan Peltokiltinkaduksi. Sen leveys on 25 m. Tontin lounais- ja luoteispuolelle on osoitettu kaistaleet suojaviheraluetta (EV); toinen voimajohdon vuoksi ja toinen toimimaan kulkuyhteytenä tontin takana olevalla hiekkatielle. Hyväksymisvaiheen asemakaavaehdotuksen pienennös on liitteessä 3.

## 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Nykyistä asemakaavassa olevaa katualuetta suoritetaan, jonka johdosta katualuetta siirtyy tonttiin. Nykyinen ajorata ulottuu hieman uuden tontin rajauksen sisäpuolelle. Ajoradan linjaus korjataan samassa yhteydessä, kun Kiltin alueen läpi menevä kokoojakatu rakennetaan. Samoin tontin läpi menevä runkoviemäri siirretään pois tontilta kadun rakentamisen yhteydessä.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### Alueen yleiskuvaus

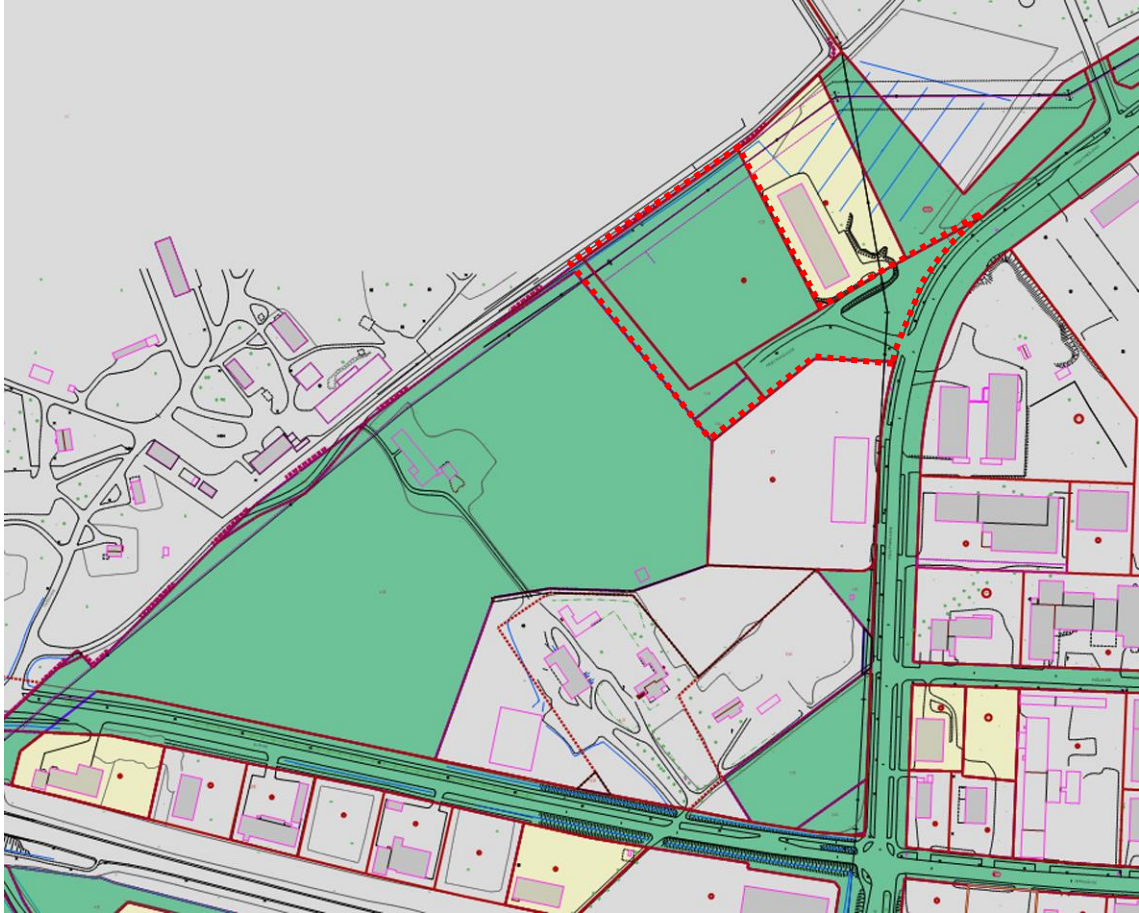
Suunnittelualue sijaitsee Kiltin alueella, joka on kantakaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta laita-alue, mutta kuitenkin lähellä Tiiriön kaupallisia palveluja. Tiiriön keskelle (Tiiriöntielle) on suunnittelualueelta n.1,5 km. Lähimpään kauppaan on 1,1 km. Kiltti on pääosin rakentumaton peltoalue, jonne on tarkoitus kaavoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta. Alueella on ennestään asutusta kahdella tilalla. Pikku-Parolantien toisella puolella on Mäkelä teollisuusalue. Kevyen liikenteen reitistöt ovat alueella hyvät. Lähin bussipysäkki on n. 500 metrin päässä Pietiläntiellä. Liikenteelliset lähtökohdat on esitetty tarkemmin liikennetarkastelussa, liite 5.

Kaavamuutoksen alainen tontti on joutomaata, maaperältään hienoa hietaa. Tontti rajoittuu peltoon ja hiekkatiehen, joka kuuluu Parolannummen varuskunnan maihin. Hiekkatien reunassa kulkee 110 V:n voimajohto. Rajanaapurina on Kiinteistö Oy Tiiriön talliosake, jossa on liiketoimintaa. Tontti on asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTV). Pikku-Parolantien toisella puolella olevan tontin omistaa Kiinteistö Oy Pikku-Parolantie 5a. Tontilla toimii maatalouskoneiden myynti- ja huoltoliike sekä muuta yritystoimintaa vuokratiloissa. Tontti on asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV<sup>2</sup>).

Kaavassa on mukana lyhyt osuus Pikku-Parolantietä, siitä on laadittu katusuunnitelma ja se on toteutettu palvelemaan alkupään tontteja. Katua on tarkoitus jatkaa myöhemmin laadittavalla asemakaavalla läpi uuden teollisuusalueen, siten että se yhtyy Kiltintiehen. Alueelle liikennöinti tapahtuu Pikku-Parolantieltä, joka on länsikaupungin laitaa palveleva kokoojakatu.

Kunnallistekniset putket on rakennettu tontin reunaan. Jätevesiputki kulkee tontin läpi.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonnon-, kulttuuri- tai maisemallisia arvoja. Viljelyn loputtua tontilla on ollut mm. varastointia ja mullan myyntiä.



Ote kantakartasta. Kaupungin maanomistus vihreällä ja vuokratontit keltaisella.





*Puhtaan veden, jäteveden ja sadeveden putkistot suunnittelualueella.*

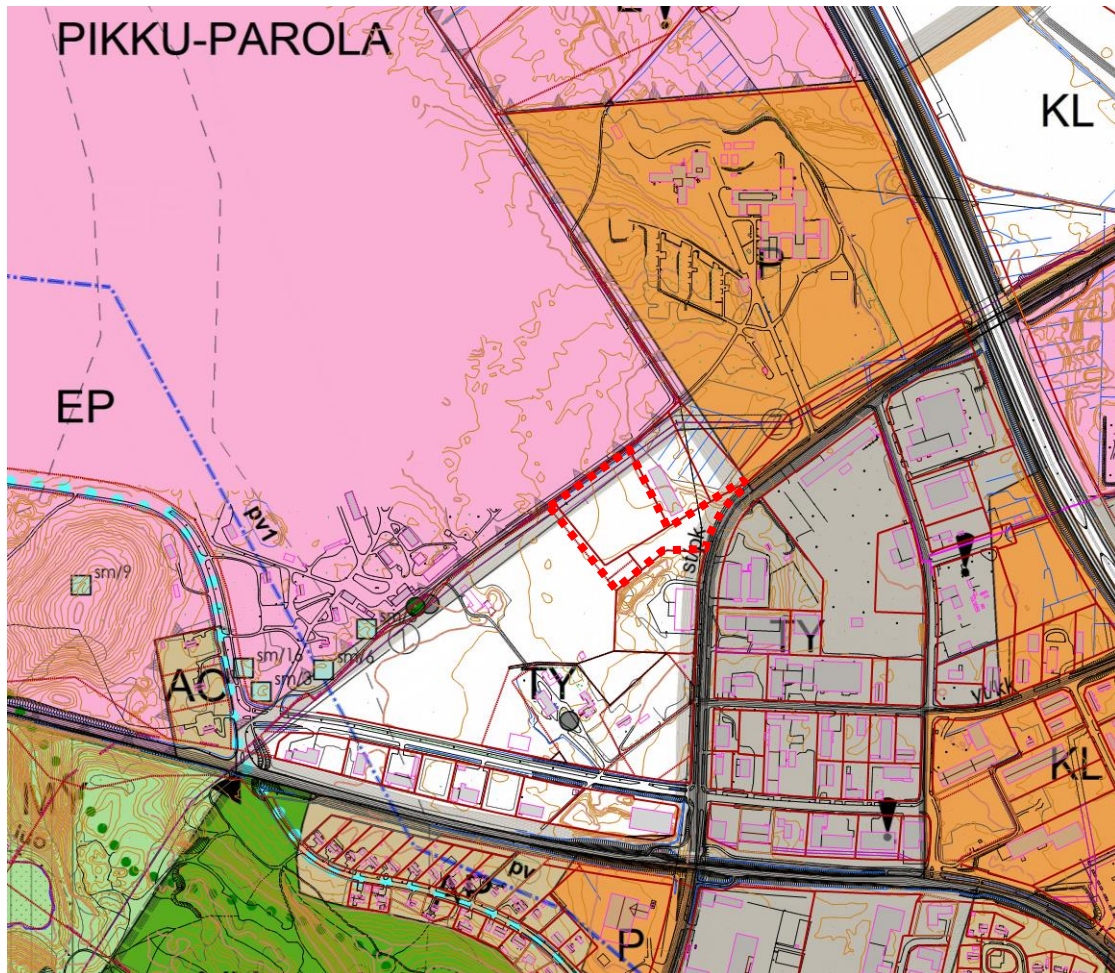
### **Maanomistus**

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

#### Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035 (vahv. 29.9.2018)



Ote Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella karttaan.

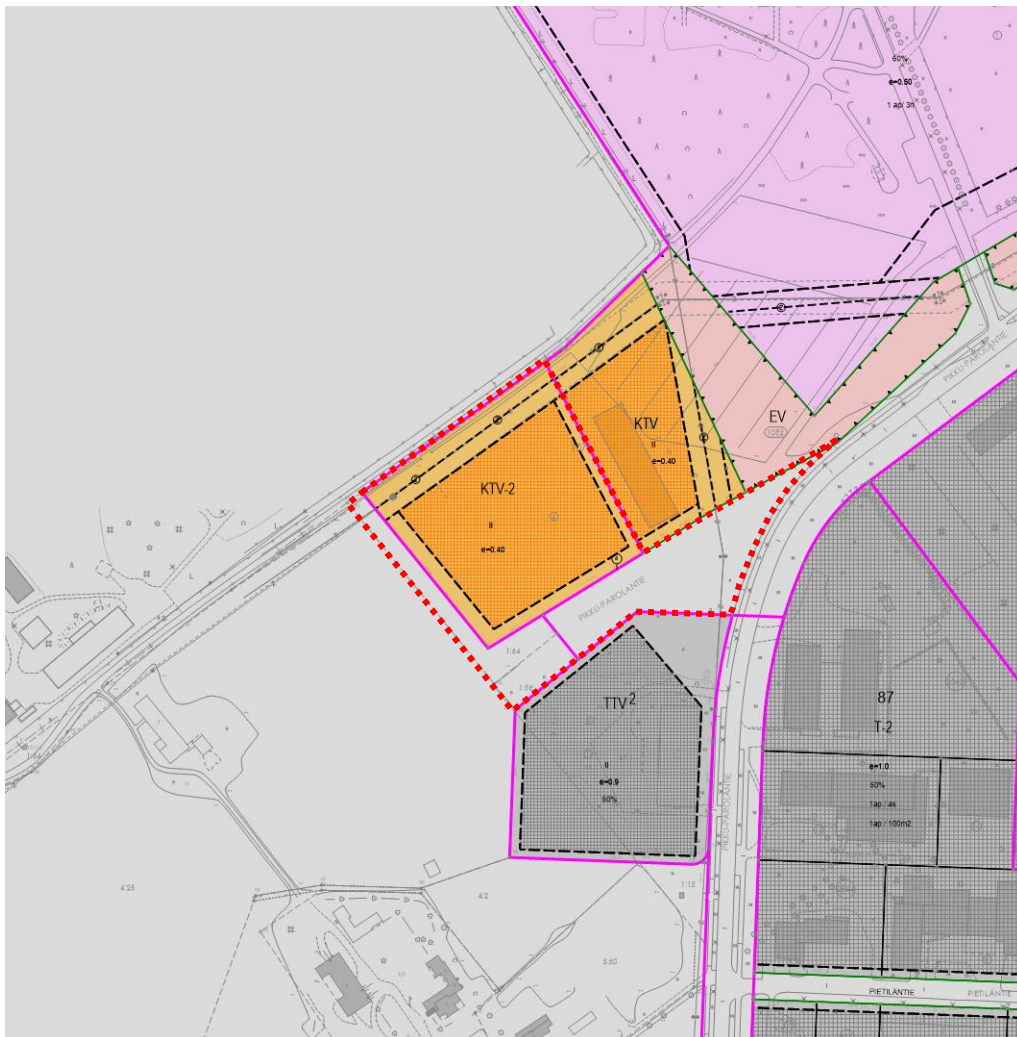
Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty uudeksi elinkeinoelämän alueeksi (TY). Ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkinnällä on osoitettu teollisuusalue, jonka läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Pikku-Parolantie on merkitty seututieksi / pääkaduksi.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Sinne voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne sopivat alueen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle.



## Asemakaava



*Ote ajantasa-asemakaavasta ja siihen merkittynä suunnittelualue punaisella pisteviivalla.*

## Asemakaavat

Osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamaton. Asemakaavamuutosaluetta koskevat kaavat:

nro 2443 (15.12.2010):

KTV-2, Yhdistettyjen liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alue. Tontille rakennettavasta kerrosalasta on vähintään 20 % käytettävä liike- ja toimistotiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Rakennusoikeus:  $e = 0,40$  (6064 k-m<sup>2</sup>)

Kerrosluku: II

Tontin perällä on johtoa varten varattu alueen osa.

nro 2058 (2.7.1992):

katualue

## **Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

### Rakennusjärjestys

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

### Pohjakartta

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

### Muut suunnitelmat

Kiltin kaavarunko.

Kaavarungossa on alustavasti mietitty Kiltin alueen läpi kulkevan kadun linjaus ja leveys Pikku-Parolantieltä Kiltintielle. Kadun varteen tulee tontteja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Alueen kaakkoisnurkka rauhoitetaan olemassa olevalle asutukselle. Kaavarungon pienennös on liitteessä 2.

Liikennetarkastelu, Pikku-Parolantie 5b, asemakaava 2576, Pullerinmäki. Liite 5.

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Pikku-Parolantie 5b, Sitowise 16.4.2020.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Suunnittelu on käynnistynyt tarpeesta korvata Toivontien asunnot uudella paikalla. Tulevissa vuokra-asunnoissa on mahdollista asua päihteidenkäytöstä huolimatta. Asemakaavamuutos tarvitaan tontin 109-10-107-4 käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi. Käynnistyspäätös on tehty 13.9.2019.

### **4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **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 sekä tilapalvelut, ympäristöpalvelut
  - Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut
  - Hämeenlinnan seudun Vesi
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy
- Puolustusvoimat
- Suomen Turvallisuusverkko Oy (STUVE)

## Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella. Työn käynnistyminen on esillä myös kaavoituskatsauksessa 2020. Tiedottaminen ja osallistuminen sekä kuuleminen hoidetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Luonnoksen valmistuttua se vietiin kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn, joka asetti valmisteluvaiheen kuulemisen (luonnoksen nähtäville). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatavillaolo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen kuulutettiin Kaupunkiuutisissa 12.2.2020. Luonnos oli nähtävillä 12.2. - 26.2.2020 välisenä aikana, jolloin kaavan valmisteluaineisto oli saatavilla Palvelupiste Kastellissa sekä kaupungin internetsivuilla. OAS:n täydentämistä ja mielipiteet luonnoksesta pyydettiin esittämään 26.2.2020 mennessä. Tieto suunnittelun käynnistymisestä sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kirjeitse naapureille, kirjeen liitteenä oli OAS, asemakaavaluonnos sekä sosiaalisen tuen kirje. Maanomistajilla ja yrittäjillä oli mahdollisuus sovittuna aikana keskustella muutoksesta kaavoittajan kanssa.

Mielipiteitä jätettiin kaksi, molemmissa vastustettiin asemakaavamuutosta. Pelättiin häiriökäyttäytymistä ja sen mahdollisesti tuomaa kiinteistön arvon alenemista. Ihmeteltiin miksi Hämeenlinnan kaupunki haluaa tuoda asumista teollisuusalueelle. Arveltiin asemakaavamuutoksen rajoittavan tai jopa estävän nykyisen asemakaavan käyttötarkoituksen osoittamaa jo vakiintunutta toimintaa alueella. Naapurin nykyisessä asemakaavassa ei ole rajoitettu teollisuustoiminnan ympäristövaikutuksia millään tavalla. Alueen asukkaille tulee aiheutumaan esteettistä ja meluhaittaa, mikä on maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden vastaista. Viitataan Hämeenlinnan rakennusjärjestyksen lukuun X, jossa määrätään rakennetun ympäristön hoidosta ja valvonnasta; raskasteollisuus ei voi täyttää luvun ympäristön hoidolle asetettuja vaatimuksia tavalla, johon asuinalueilla on totuttu ja pidetään erikoisena, että teollisuustoiminnan välittömään läheisyyteen kaavoitetaan uusi tontti asuinrakentamiselle.

Asemakaavaehdotus vietiin kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn 5.5.2020, jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville ajalla 14.5.–15.6.2020. Ehdotuksen nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Niitä jätettiin kaksi. Toinen muistutuksista ei liittynyt varsinaisesti asemakaavaehdotukseen, vaan oli maanhallintaan liittyvää asiaa. Toisen muistutuksen jättäjä oli antanut myös luonnosvaiheessa vastustavan mielipiteen. Muistutuksen perustelut olivat samat kuin luonnosvaiheessakin.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen tehtiin yksi pieni muutos, joka ei edellytä kaavan asettamista uudestaan nähtäville. Kaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi 18.8.2020.

## Viranomaisyhteistyö

Suunnittelun käynnistymisestä tiedotettiin Hämeen ELY-keskusta lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kun luonnos tuli nähtäville, pyydettiin lausuntoa tai muuta kannanottoa ELY-keskukselta, Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselta, kaupungin hallintokunnilta ja Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:ltä ja Elenia Oy:ltä. Puolustusvoimille ja Metsähallitukselle meni naapurikirje. Lausunnon antoivat Kanta-Hämeen pelastuslaitos ja Puolustusvoimat, niissä ei ollut huomautettavaa. ELY-keskus kommentoi sähköpostilla, ettei sillä ollut huomautettavaa. Metsähallitus ilmoitti, että kaavoitettavalla alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Metsähallituksen hallinnassa olevia alueita, eikä heillä ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Puolustusvoimat esitti lausunnon pyytämistä myös Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä (STUVE), joka puolestaan ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Asemakaavaehdotus ei poikennut olennaisesti luonnoksesta, eikä siitä pyydetty uusia lausuntoja. Kukaan viranomaisista ei toivonut ehdotusvaiheen lausuntopyyntöä.

Keskinäisiä palavereja on pidetty tarpeen tullen.

Yhteenveto mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä niihin laaditut vastineet ovat liitteessä nro 4.

#### 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

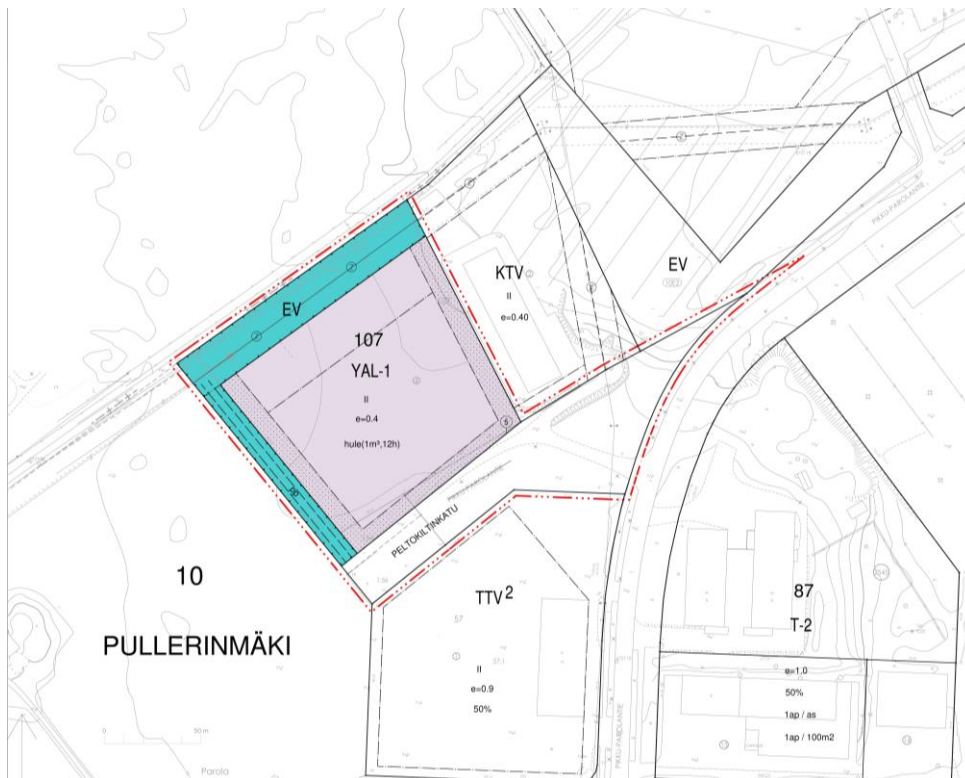
Tavoitteena on saada korvaavat tilat Toivontien asunnoille. Tontin käyttötarkoitus tehdään väljäksi. Kaava laaditaan siten, että Kiltin alueen asemakaavoitusta voidaan jatkaa tästä lounaaseen.

#### 4.4 ASEMAKAAVARATKAISU ja -KUVAUS

##### Asemakaavaluonnos

Tontin 109-10-107-4 käyttötarkoitus on muutettu merkinnäksi YAL-1, *Yleisten rakennusten, asuinliike- ja toimistorakennusten korttelialue*. Tontille saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat asumisen yhteyteen. Nykyinen voimalinjan käyttöoikeusalue on jätetty pois tontista omaksi suojaviheralueekseen (EV). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,4, eli on 5525 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala on osoitettu siten, että tontin reunoille jää asumista suojaavat 8 - 10 metrin levyiset istutusalueet. Voimajohdon keskilinja ja rakennusalan välille jää etäisyyttä 35 m. Voimajohdon keskilinja on merkitty z-merkinnällä. Katu on nimetty Peltokiltinkaduksi. Liittymäalue Pikku-Parolantielle on leveä kohdalla olevan mutkan vuoksi, muuten kadun leveys on 25 m. Peltokiltinkadulta on osoitettu suojaviheralue, joka johtaa puolustusvoimien alueella olevalle hiekkatielle. Kaavassa on tontille osoitettu hulevesien viivytysvaade 1 m<sup>3</sup> / 100 päällystettyä m<sup>2</sup> kohti. Ensisijaisesti tulee hulevedet kuitenkin hyödyntää tontilla.

Suunnittelualueen suuruus on 2,4 ha ja tontin koko 13 062 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mitoitustiedot on esitetty seurantalomakkeessa, liitteessä 1.



Asemakaavaluonnoksen pienennös

## Asemakaavaehdotus

Tontin käyttötarkoitusta hieman muutettiin: Yleisten rakennusten, asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa toiminnan luonteeseen sopivaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa (YAL-1). Muita muutoksia ei tehty.

### Asemakaavaehdotus, hyväksymisvaihe

EV-alueella (suojaviheralue) ollut ohjeellinen pp-merkintä (jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa) on poistettu. Muutos on pieni, eikä edellytä kaavan asettamista uudelleen julkisesti nähtäville. Hyväksymisvaiheen asemakaavamuuotos on liitteessä 3.

## 4.5 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 107 tontti 5. Tonttijako sisältyy kaavaan ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Tonttijakokartan teknisen piirroksen 2575 pienennös on selostuksen liitteessä 6.

## 4.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Käyttötarkoituksimerkintä YAL-1 on laaja ja mahdollistaa monenlaista toimintaa kiinteistöllä. Yleisten rakennusten ja asumisen lisäksi, kiinteistö voi olla kokonaan yritysten ja toimistojen käytössä. Asumisen mahdollistava kaava osoitetaan teollisuus- ja liiketoiminnan alueelle, lähellä ovat myös puolustusvoimien alue sekä vankila. Viihtyvyydeltään ympäristö ei ole yhtä miellyttävä kuin normaalisti asuinalueet ovat. Kiltin alue odottaa asemakaavoittamista ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan teollisuuteen. Maisemassa on paljon peltoa ja joutomaata. Sijaintia kuitenkin puoltaa se, että päihdeasumiseen on vaikea löytää paikkaa ympäristön vastustuksen vuoksi.

Positiivista sijainnissa on lyhyehkö etäisyys Tiirion alueen palveluihin, hyvät kevyen liikenteen väylät ja kohtuullinen etäisyys lähimmälle bussipysäkille. Tontti on iso ja sille voidaan rakentaa tarpeen vaatiessa myös asumisen yhteyteen sopivaa muuta toimintaa. Istutuksilla saadaan viihtyisyyttä ja suojaa lähiympäristön yritystontteihin nähden. Alueella ei ole varsinaisia ympäristöhäiriöitä, esim. jatkuvaa melua tai pilaantunutta ilmaa. Läheisiltä tonteilta päiväsaikaan kuuluu kuitenkin normaaleja yritystoiminnan ääniä.

Tulevan tontin maaperä tutkittiin mahdollisen pilaantumisen vuoksi. Tutkimusalueen maaperässä ei todettu jätteisyttä tai kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Arseenin pitoisuudet ovat tavanomaisia taustapitoisuuksia Hämeenlinnan alueen maaperälle. Kohteessa ei tutkimusten perusteella ole kunnostustarvetta ja kaava täyttää siltä osin terveellisen ympäristön vaatimukset.

Hankkeen myötä joutomaa rakennetaan ja alue siistiytyy. Asemakaavassa on huomioitu Kiltin alueen tuleva rakentuminen sekä kadun jatkaminen Kiltintielle. Ratkaisu noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan käyttötarkoitusta. Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta maisemaan, rakennettuun ympäristöön tai luontoon.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Hanke on Hämeenlinnan kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden alainen. Alueella on kunnallistekniikka, tontin läpi kulkeva jätevesiputki siirretään todennäköisesti tulevan suojaviherheryhteyden alle.

Kadun nimen muutoksen myötä tontilla 109-10-107-2 osoite muuttuu.



Hämeenlinna 6. päivänä elokuuta 2020

Jari Mettälä  
asemakaava-arkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                     |                                      |            |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 109 Hämeenlinna     | Täyttämispvm                         | 29.06.2020 |
| Kaavan nimi                         | Pikku-Parolantie 5b |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                     | Ehdotuspvm                           | 05.05.2020 |
| Hyväksyjä                           |                     | Vireilletulosta ilm. pvm             | 13.09.2019 |
| Hyväksymispykälä                    |                     | Kunnan kaavatunnus                   | 2576       |
| Generoitu kaavatunnus               |                     |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 2,4192              | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 0,3053     |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                     | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 2,1139     |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

|                          |              |                 |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 2,4193         | 100,0         | 5225                          | 0,22          | 0,3054                    | -839                                    |
| A yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    | 1,3062         | 54,0          | 5225                          | 0,40          | 1,3062                    | 5225                                    |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    |                |               |                               |               | -1,5159                   | -6064                                   |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    | 0,6877         | 28,4          |                               |               | 0,0897                    |                                         |
| E yhteensä    | 0,4254         | 17,6          |                               |               | 0,4254                    |                                         |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

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

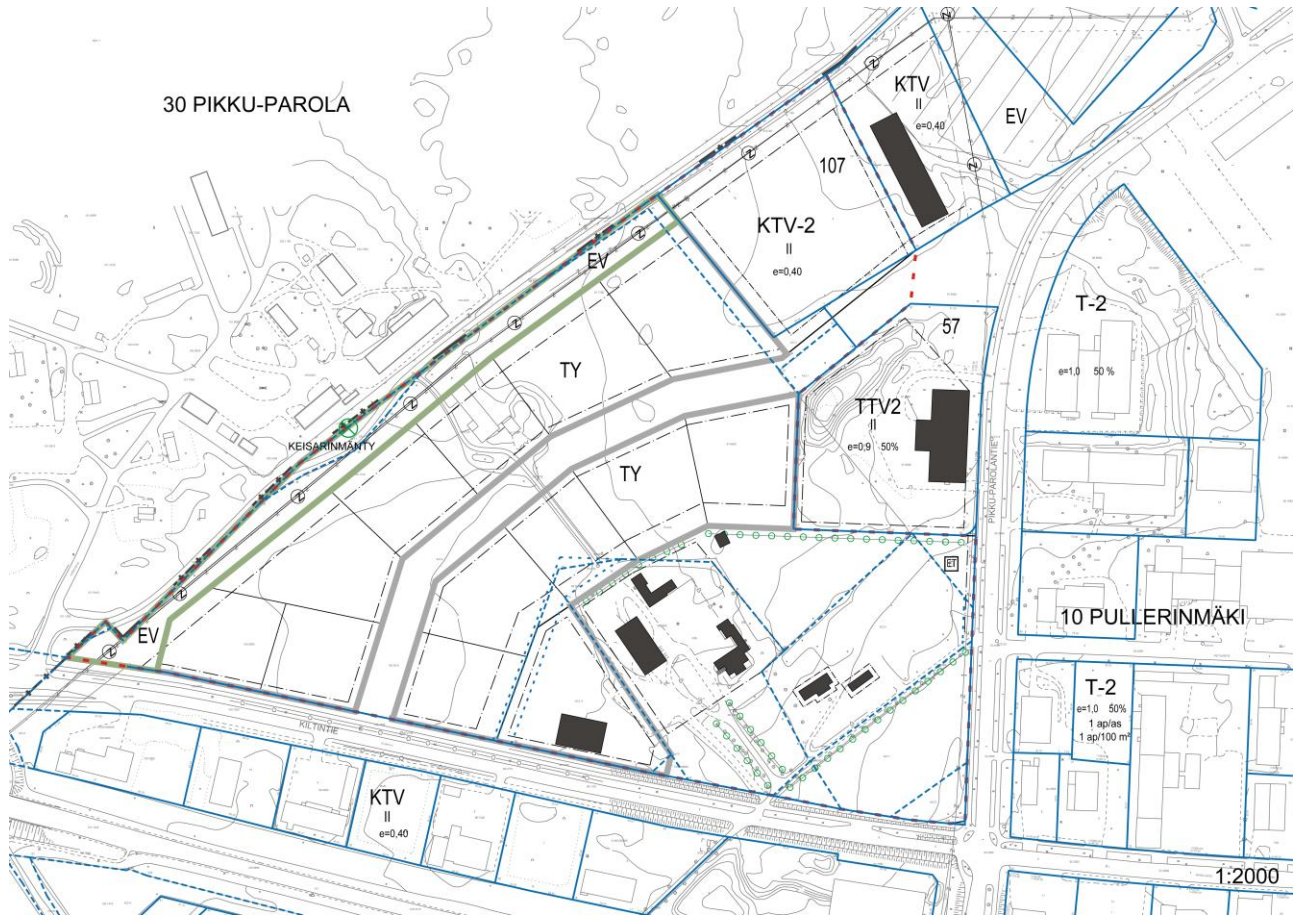
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2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

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>2,4193</b>     | <b>100,0</b>     | <b>5225</b>                       | <b>0,22</b>      | <b>0,3054</b>                | <b>-839</b>                                 |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>Y yhteensä</b> | 1,3062            | 54,0             | 5225                              | 0,40             | 1,3062                       | 5225                                        |
| YAL-1             | 1,3062            | 100,0            | 5225                              | 0,40             | 1,3062                       | 5225                                        |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  | -1,5159                      | -6064                                       |
| KTV-2             |                   |                  |                                   |                  | -1,5159                      | -6064                                       |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>L yhteensä</b> | 0,6877            | 28,4             |                                   |                  | 0,0897                       |                                             |
| Kadut             | 0,6877            | 100,0            |                                   |                  | 0,0897                       |                                             |
| <b>E yhteensä</b> | 0,4254            | 17,6             |                                   |                  | 0,4254                       |                                             |
| EV                | 0,4254            | 100,0            |                                   |                  | 0,4254                       |                                             |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |

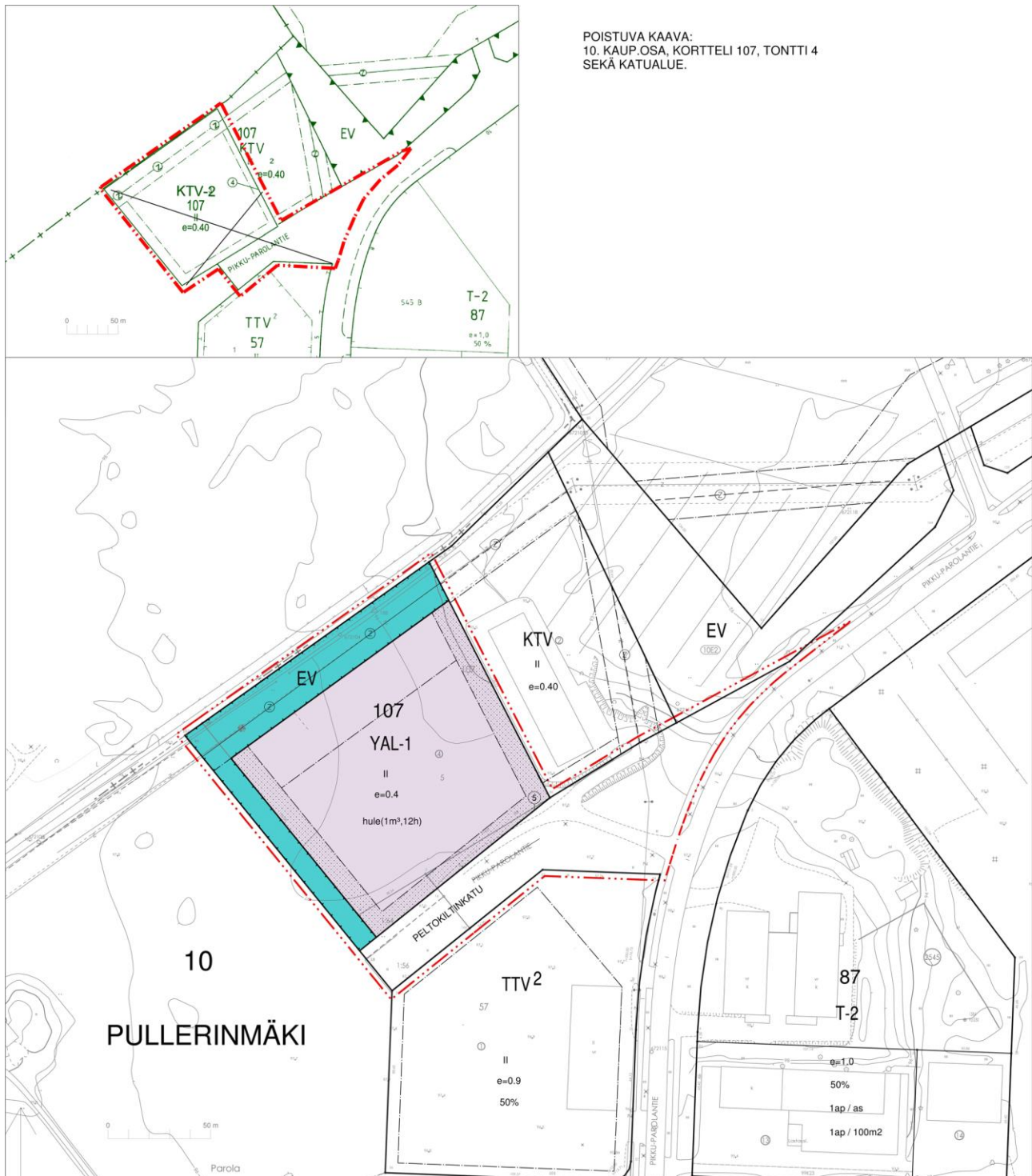
## Kiltin alustava kaavarunko

## Liite 2



## Kaavaehdotus 25.6.2020

## Liite 3





## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

YAL-1

Yleisten rakennusten, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa toiminnan luonteeseen sopivaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa.

EV

Suojaviheralue.

---

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—+—

Kaupunginosan raja.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

---

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

10 PUL

Kaupunginosan numero ja nimi.

107

Korttelin numero.

KATU

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

II

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

e=0.4

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Johtoa varten varattu alueen osa. (z=sähkö)

hule(1m<sup>3</sup>,12h)

Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m<sup>2</sup> kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

**YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:**

Tontilla on varattava autopaikkoja vähintään:

- 1 ap / yleisenä rakennuksena palvelevaa 120 k-m2 kohti
- 1 ap / asuinhuoneisto
- 1 ap / liiketilana palvelevaa 50 k-m2 kohti
- 1 ap / toimistotilana palvelevaa 80 k-m2 kohti

Tontilla on varattava polkupyöräpaikkoja vähintään:

- 1 pp / yleisenä rakennuksena palvelevaa 40 k-m2 kohti
- 2 pp / asuinhuoneisto
- 1 pp / liike- ja toimistotilana palvelevaa 100 k-m2 kohti

Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi.

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

Ensisijaisesti tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvat hulevedet käsitellään ja hyödynnetään tontilla. Toissijaisesti tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Hulevesien käsittelytapa tulee esittää erillisessä suunnitelmassa.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA ON TONTILLE 107-5 LAADITTU SITOVA TONTTIJAKO, JOKA HYVÄKSYTÄÄN ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ.

**ASEMAKAAVA****10. KAUP.OSA, OSAT ERITYIS- JA KATUALUEISTA  
SEKÄ OSA KORTTELIN 107 TONTISTA 5.****ASEMAKAAVAN MUUTOS****10. KAUP.OSA, OSA KORTTELIN 107, TONTISTA 5  
SEKÄ OSAT ERITYIS- JA KATUALUEISTA.****PIKKU-PAROLANTIE 5B**

|                                                                                     |                                                                      |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | <b>HÄMEENLINNAN KAUPUNKI</b><br>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT<br>KAAVOITUS | N:O              |
| Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.                 | Tasokoordinaattijärjestelmä:<br>ETRS-GK25 (EPSG 3879)                | <b>2576</b>      |
| TONTTIPÄÄLLIKKÖ KIMMO SULONEN                                                       | Korkeusjärjestelmä: N2000                                            |                  |
| ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI JARI METTÄLÄ                                                  | PVM<br>25.6.2020                                                     | SUUN.<br>SUUTARI |
|                                                                                     | HYV.                                                                 | PIIRT.<br>OK     |
|                                                                                     | TULLUT VOIMAAN                                                       | SUHDE<br>1000    |

## Luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin

### Laatimisvaiheen kuuleminen 12.2. – 26.2.2020

#### Mielipiteet

Lähialueella oleva kiinteistöyhtiö jätti vastustavan mielipiteen Pikku-Parolantie 5 b asemakaavan muutoksesta. Tontilla toimii talliosakeyhtiö, jonka osakkaat tai heidän vuokralaisensa harjoittavat liiketoimintaa ja monessa tallissa toimivassa yrityksessä on myös asiakaspalvelua. Yhtiön hallitus on erittäin huolissaan päihteiden käyttäjien mukana tuomista lieveilmiöistä kuten mahdollisesti lisääntyvistä ilkeivallanteoista, röötöstelystä sekä mahdollisesta kiinteistön arvon alenemisesta. Yhtiön hallitus on huolissaan, että osakkeiden myynti tulevaisuudessa voi vaikeutua syystä, että pihapiirissä tulisi liikkumaan useita päihteiden käyttäjiä, kun käyttö ko. talossa olisi hyväksyttävää.

Yhtiön hallitus ihmettelee myös, miksi Hämeenlinnan kaupunki haluaa tuoda asumista teollisuusalueelle. Osakkaat ovat kuitenkin talliosakkeen ostopäätöstä tehdessään olleet uskossa, että alue on nimenomaan teollisuusaluetta, eikä asuinalue.

#### Vastine

Naapurissa pelätään häiriökäyttäytymistä ja sen seurauksena tapahtuvaa mahdollista kiinteistön arvon alenemista. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei voi lähteä siitä, että jokin ihmisryhmä aiheuttaa automaattisesti häiriöitä naapureille. Vuokra-asunnot sijaitsevat tällä hetkellä keskellä Myllymäen asuntoaluetta, jossa on myös ammatillisia oppilaitoksia sekä perusopetusta. Häiriötilanteita on ollut, mutta ne ovat tapahtuneet kiinteistön omalla alueella, eikä asumisesta ole aiheutunut ympäristön asukkaille haittaa. Erityisryhmän alueella asumista suurempi haitta on asunnottomuus, koska se heikentää yleistä turvallisuutta ja aiheuttaa järjestyshäiriöitä, mikä on kaikin tavoin yrityksille ja yhteiskunnalle kalliimpaa kuin erilaiset tarpeet huomioiva asuminen.

Kiltti on muuttuvan maankäytön aluetta ja se on tarkoitus asemakaavoittaa lähivuosina. Kiltti on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu *uudeksi elinkeinoelämän alueeksi (TY)*. Ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkinnällä on osoitettu teollisuusalue, jonka läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista. Alueen kehittämisen lähtökohtana on asumisen huomioiva työpaikka-alue. Kaavaselostukseen on päivitetty palautteen perusteella yhtiön toiminnan luonne. Kaavoituksessa ei oteta kantaa kiinteistöjen arvoon.

Lähialueella oleva toinen kiinteistöyhtiö jätti myös vastustavan mielipiteen asiamiehensä kautta. Kiinteistö sijaitsee muutoksen kohteena olevan tontin vieressä ja on osallinen kaavamuutoksessa. Osakeyhtiön jäsenet harjoittavat tontillaan raskasteollisuuteen liittyvää liiketoimintaa. Alueen nykyiseen käyttöön nähden asemakaavamuutos todetaan perusteettomaksi ja se tulee tarpeettomasti rajoittamaan tai jopa estä-

mään nykyisen asemakaavan käyttötarkoituksen osoittamaa ja jo vakiintunutta toimintaa alueella. Asemakaavamuutosta vastustetaan kokonaisuudessaan ja vaaditaan käyttötarkoituksen säilyttämistä ennallaan.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 109-10-57-1 on varattu teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueeksi (TTV). Tontilla harjoitetaan raskasteollisuutta jo nyt, mutta rakennusoikeus mahdollistaa toiminnan huomattavan laajentamisen kiinteistöllä. Asemakaavaselostuksessa ei ole millään tavoin huomioitu, että suunnittelualue rajautuu nimenomaa teollisuusrakentamiselle osoitettuun tonttiin 109-10-57-1. Selostuksen väite häiriöttömästä ympäristöstä on virheellinen ja kuvaus suunnittelualueen ympäristötekijöistä olennaisella tavalla puutteellinen.

Ympäristöministeriön asemakaavamerkintäohjeistuksen mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen. Lisäksi on todettu, että toiminnan ympäristövaikutuksia voidaan tarvittaessa rajoittaa kaavamääräyksillä. Voimassa olevan asemakaavan mukaan kiinteistön teollisuustoiminnan ympäristövaikutuksia ei ole rajoitettu millään tavalla ja nimenomaan tästä syystä on kiinteistö liiketoimintaa varten hankittu. Teollisuustoiminnasta tulee aiheutumaan huomattavaa esteettistä ja meluhaittaa alueen asukkaille. On ilmeistä, että alueen tulevat asukkaat pyrkivät myöhemmin rajoittamaan kiinteistön teollisuustoimintaa ja toiminnan laajentamista. Tästä aiheutuu mahdollisesti taloudellista vahinkoa liiketoiminnalle. Kohtuuttomana voitaisiin pitää myös sitä, että alueella jo aikaisemmin ollutta liiketoimintaa rajoitettaisiin myöhemmällä asemakaavamuutoksella.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 50.1 §:n perusteella asemakaavan tarkoitus on ohjata rakentamista hyvän rakentamistavan ja olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen edellyttämällä tavalla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevassa päätöksessä (2018) on puolestaan todettu, että jatkuvan meluallistuksen on havaittu aiheuttavan vakavia terveyshaittoja, ja että kestävä alueidenkäytön tehtävänä on ehkäistä näitä merkittäviä terveyshaittoja (kohta 3.3). Alueidenkäyttötavoitteena on nimenomaisesti todettu, että "ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja". Edellä todettu huomioiden esitettyä asemakaavamuutosta voidaan perustellusti pitää lainsäädännön sisällön ja tarkoituksen vastaisena.

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen 1 §:n mukaan sen määräyksillä pyritään varmistamaan ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestävä kehitys ja terveellisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön toteuttamista. Kun huomioidaan, ettei raskasteollisuus voi mitenkään täyttää esimerkiksi rakennusjärjestyksen X. luvussa ympäristön hoidolle asetettuja vaatimuksia tavalla, johon asuinalueilla on tyypillisesti totuttu, voidaan pitää vähintäänkin erikoisena, että teollisuustoiminnan välittömään läheisyyteen kaavoitettaisiin uusi asuinrakentamiselle osoitettu tontti.

Asuinalueen sijoittamisesta aiotulle tontille aiheutuu varmuudella haittaa sekä asukkaille, että alueen elinkeinonharjoittajille.

Pikku-Parolantie 5b asemakaavamuutosta ei tule toteuttaa ja alueen käyttötarkoitus tulee säilyttää ennallaan.

### Vastine

Mäkelän ja Kiltin alueella toimivia yrityksiä ovat mm. konepajat, valmisbetoni-, elementtitehdas, autohuoltoliikkeet, autojen purku ja varaosat, moottoripyörähuolto, peräkärryjen valmistus ja myynti, tarvikemyyntiä ja kuntosali. Muita lähialueen toimintoja ovat Rikosseuraamuslaitoksen Hämeenlinnan vankila, Panssariprikaatti sekä muu-

tamia asuinrakennuksia. Kaupungin tavoitteena ei ole Pikku-Parolantie 5 b tulevilla asumisella vaikeuttaa Mäkelän, Kiltin alueen tai lähialueella olevien yritysten toimintaa tai toiminnan laajentamista alueelle luonteenomaisella tavalla. Pikku-Parolantiella sijaitsevan tontin käyttötarkoitus TTV<sup>2</sup>, yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, antaa hyvät lähtökohdat yritystoiminnan laajentamiselle. Kiinteistöosakeyhtiön tontilla toimii nykyisin kaavoituksen tietojen mukaan maatalouskoneiden myynti- ja huoltoliike sekä muuta yritystoimintaa vuokratiloissa. Mielipiteessä ei ole tarkennettu millaista raskasteollisuutta tontilla harjoitetaan nykyisin tai millaista raskasteollisuutta on tulevaisuudessa ajateltu.

Pikku-Parolantie 5a koskeva asemakaava on vuodelta 1975, eikä tämän aikaisissa asemakaavoissa ole tyypillisesti ympäristöasioita huomioitu. Vaikka rajoitukset puuttuvat voimassa olevasta asemakaavasta, pitää ympäristövaikutukset huomioida. Toiminta, josta aiheutuu haitallisia ympäristövaikutuksia tarvitsevat ympäristöluvan. Tehtailla ja laitoksilla, joilla voidaan arvioida olevan potentiaalisia haitallisia ympäristövaikutuksia, ovat ympäristösuojelulain liitteessä 1 luetellut toiminnot, esim. merkittävä metsä-, metalli-, kemianteollisuus, energiantuotanto, polttoaineiden valmistus tai kemikaalien tai polttoaineiden varastointi ja käsittely. Kun asfalttiasema on lopettanut toimintansa alueella, ei alueella ole sellaisia ympäristöhäiriötekijöitä, joista aiheutuisi jatkuvaa melua tai pilaantunutta ilmaa.

Asuminen on melulle herkkä käyttötarkoitus. Suunnittelualueen ympäristön ei oleteta olevan verrattavissa hiljaisiin pientaloalueisiin. Lähellä ei ole kuitenkaan melua tuottavia vilkasliikenteisiä katuja. Moottoritien meluhäiriö ei yllä häiritsevällä tavalla kaava-alueelle. Myöskin lähimmät naapurit ovat pienyrityksiä, joiden toiminnasta ei nykyisellään aiheudu niin merkittävää melua, että se olisi esteenä asumiselle. Asemakaavamuutoksen alainen tontti on iso, 1,3 ha. Siihen on asemakaavassa merkitty 8-10 m leveät istutettavat alueen osat tontin reunoille. Lisäksi tontti rajoittuu kahdelta sivultaan suojaviheralueeseen (EV). Asuminen tontilla on mahdollista järjestää siten, että saadaan suojaa yritystontteihin nähden.

Kiltti on muuttuvan maankäytön aluetta ja se on tarkoitus asemakaavoittaa lähivuosina. Aluetta kehitetään olemassa olevista lähtökohdista, huomioiden alueella jo oleva teollinen toiminta ja asuminen. Kiltti on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu *uudeksi elinkeinoelämän alueeksi (TY)*. *Ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkinnällä on osoitettu teollisuusalue, jonka 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.* Aluevarauksen sisällä tapahtuu olennaisia muutoksia nykytilanteeseen nähden ja käytännössä on jo nyt yleiskaavan osoittama kehityksen suunta otettava huomioon. Aluevarauksen sisään kuuluvat myös Pikku-Parolantien 5a, b ja c tontit. Asumista ei ole tarkoitus merkittävästi lisätä alueella niin, että siellä jo oleva tyypillinen työpaikkavaltainen yritystoiminta vaikeutuisi. Asuminen ja työpaikat sijoittuvat toimivasti vierekkäin esim. Uuraantiellä, jossa Ojoisten pientaloalue on vastakkaisella puolella katua TTV<sup>2</sup>-tontteihin nähden. Lisäksi on hyvä huomioida, että Pikku-Parolantien 5b käyttötarkoitusmerkintä YAL mahdollistaa tulevaisuudessa monenlaista toimintaa ko. kiinteistöön, tontti voi olla myös kokonaan yritysten tai toimistojen käytössä.

Pikku-Parolantie 5a tontti on vaihtanut omistajaa hiljattain. Naapuriin tuleva asemakaavan muutos on täytynyt olla tontin ostajalla tiedossa saantoajankohtana (saanto 21.2.2020). Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 12. – 26.2.2020 ja siitä on ilmoitettu Hämeenlinnan kaavoituskatsauksessa 2020 vuoden alussa. Lisäksi aluetta koskeva oikeusvaikutteinen yleiskaava on ollut lainvoimainen 29.9.2018 lähtien. On

kohtuullista olettaa, että asemakaavamuutos ei ole tullut yllätyksenä tulevaa liiketoimintaa suunniteltaessa.

Selostus on asemakaavan liite, jota laaditaan ja täydennetään suunnittelutyön kuluessa. Se on keskeinen työväline luonnosvaiheesta aina kaavan hyväksymiseen saakka. Suunnittelualueen naapurissa olevan tontin 109-10-57-1 käyttötarkoitus TTV<sup>2</sup> käy ilmi selostuksessa olevasta ajantasa-asemakaavan otteesta. Selostuksen alueen yleiskuvauksessa on kerrottu Pikku-Parolantien toisella puolen sijaitsevalla tontilla olevan maatalouskoneiden myynti- ja huoltoliike. Muista ko. tontin toimijoista ei kaavoituksessa ole tarkempaa tietoa. Samoin naapuritontin käyttötarkoitus on piirretty mukaan asekaavaluonnoksen ympäristöön. Selostuksen kappaleessa 1.2 Kaava-alueen sijainti, on selitetty kaava-alueen sijainti ja rajautuminen sanallisesti ja siinä ollut virhe on korjattu.

### **Lausunnot**

Pyydettiin lausuntoja tai muuta kannanottoa. Pyyntöön sai ottaa tiedonantona, mikäli mitään erityistä lausuttavaa ei ollut. Pyyntö toimitettiin Hämeen ELY-keskukseen, Kanta-Hämeen Pelastuslaitokseen, Elenia Verkko Oy:lle ja kaupungin eri yksiköille. Puolustusvoimille meni naapurikirje.

Lausunnon antoivat Kanta-Hämeen pelastuslaitos ja Puolustusvoimat.

#### Kanta-Hämeen Pelastuslaitos

Ei huomautettavaa.

#### 2. Logistiikkarykmentti Puolustusvoimien alueellisena maankäytön edunvalvojana

Ei huomautettavaa. Puolustusvoimat edellyttää kuitenkin lausunnon pyytämistä myös Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä (STUVE) kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyen.

Vastine: Lausunto on pyydetty STUVE:lta (ei vielä saatu 23.4.2020)

## **Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin**

### Ehdotusvaiheen kuuleminen 14.5. – 15.6.2020

#### **Muistutukset**

Jätettiin muistutus, joka liittyi kaavoitettavan alueen maaomaisuuden hallintaan. Itse asemakaavamuutoksesta ei ollut huomautettavaa.

Vastine



Muistuttajalle lähetetään jäljennökset kaupungin arkistosta löytyneistä 1960-luvulta peräisin olevista vaihto- ja kauppakirjoista.

Lähialueella oleva kiinteistöyhtiö vastustaa kaavamuutosta. Yhtiö jätti luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä myös vastustavan mielipiteen. Muistutus on saman sisältöinen kuin mielipidekin.

Tontilla toimii talliosakeyhtiö, jonka osakkaat tai heidän vuokralaisensa harjoittavat liiketoimintaa ja monessa tallissa toimivassa yrityksessä on myös asiakaspalvelua. Yhtiön hallitus on erittäin huolissaan päihteiden käyttäjien mukana tuomista lieveilmiöistä kuten mahdollisesti lisääntyvistä ilkeivallanteoista, rötöstelystä sekä mahdollisesta kiinteistön arvon alenemisesta. Yhtiön hallitus on huolissaan, että osakkeiden myynti tulevaisuudessa voi vaikeutua syystä, että pihapiirissä tulisi liikkumaan useita päihteiden käyttäjiä, kun käyttö ko. talossa olisi hyväksyttävää.

Yhtiön hallitus ihmettelee myös, miksi Hämeenlinnan kaupunki haluaa tuoda asumista teollisuusalueelle. Osakkaat ovat kuitenkin talliosakkeen ostopäätöstä tehdessään olleet uskossa, että alue on nimenomaan teollisuusaluetta, eikä asuinalue.

### Vastine

Annettu muistutus on sisällöltään sama kuin luonnosvaiheessa annettu mielipide, joten kaupunki toistaa luonnosvaiheessa annetun vastineen.

Naapurissa pelätään häiriökäyttäytymistä ja sen seurauksena tapahtuvaa mahdollista kiinteistön arvon alenemista. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei voi lähteä siitä, että jokin ihmisryhmä aiheuttaa automaattisesti häiriöitä naapureille. Vuokra-asunnot sijaitsevat tällä hetkellä keskellä Myllymäen asuntoaluetta, jossa on myös ammatillisia oppilaitoksia sekä perusopetusta. Häiriötilanteita on ollut, mutta ne ovat tapahtuneet kiinteistön omalla alueella, eikä asumisesta ole aiheutunut ympäristön asukkaille haittaa. Erityisryhmän alueella asumista suurempi haitta on asunnottomuus, koska se heikentää yleistä turvallisuutta ja aiheuttaa järjestyshäiriöitä, mikä on kaikin tavoin yrityksille ja yhteiskunnalle kalliimpaa kuin erilaiset tarpeet huomioiva asuminen.

Kiltti on muuttuvan maankäytön aluetta ja se on tarkoitus asemakaavoittaa lähivuosina. Kiltti on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu *uudeksi elinkeinoelämän alueeksi (TY)*. *Ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkinnällä on osoitettu teollisuusalue, jonka läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista.* Alueen kehittämisen lähtökohtana on asumisen huomioiva työpaikka-alue. Kaavaselostukseen on päivitetty palautteen perusteella yhtiön toiminnan luonne. Kaavoituksessa ei oteta kantaa kiinteistöjen arvoon.

### **Lausunnot**

Asemakaavaehdotus ei poikennut olennaisesti luonnoksesta, eikä siitä pyydetty uusia lausuntoja. Kukaan viranomaisista ei esittänyt ehdotusvaiheen lausunnon antamista. Suomen Turvallisuusverkko Oy (STUVE) ilmoitti 1.7.2020, ettei sillä ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

**Pikku-Parolantie 5b, asemakaava 2576, Pullerinmäki  
Liikennetarkastelu**

Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 10. kaupunginosan (Pullerinmäki) tonttia 107-4 sekä siihen liittyviä alueita. Alue sijaitsee n. 5 km etäisyydellä kaupungin keskustasta (tori). Sijainti luokitellaan autokaupungin alueeksi.

Peltokiltinkaduksi nimettävä katu on toiminnalliselta luokaltaan tonttikatu, joka liittyy pääkatuun Pikku-Parolantie (kuva 1.). Alueella on voimassa yleisnopeusrajoitus 50 km/h, jota on tarkoitus laskea Peltokiltinkadulla rajoitukseksi 30 km/h. Kadulla on alueellinen pysäköintikielto. Pikku-Parolantien länsipuolella on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka ei kuulu kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkon (Yhdyskuntalautakunta 25.10.2016) mukaisiin reitteihin. Lähin uutta asumista palveleva linja-autoliikenteen pysäkki on Pietiläntiellä (Linja 14, Rautatieasema - Tiiriö), etäisyys pysäkillä on noin 450 m, ja vuoroväli arkisin on 60 min.

Asemakaavan alueella ja sen läheisyydessä ei ole tapahtunut poliisin tietoon tulleita tieliikenneonnettomuuksia vuosina 2015 - 2019.



Kuva 1. Peltokiltinkadun nykytilanne (7.4.2020)

Tontille on määritelty laaja käyttötarkoitus (YAL) eli yleisten rakennusten, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, ja tontille saa sijoittaa toiminnan luonteeseen sopivaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa. Näin ollen tulevaisuutta ajatellen auto- ja polkupyöräpaikoista on määrätty monipuolisesti eri käyttötarkoitukset huomioiden (kuva 2.).

**YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:**

Tontilla on varattava autopaikkoja vähintään:

- 1 ap / yleisenä rakennuksena palvelevaa 120 k-m2 kohti
- 1 ap / asuinhuoneisto
- 1 ap / liiketilana palvelevaa 50 k-m2 kohti
- 1 ap / toimistotilana palvelevaa 80 k-m2 kohti

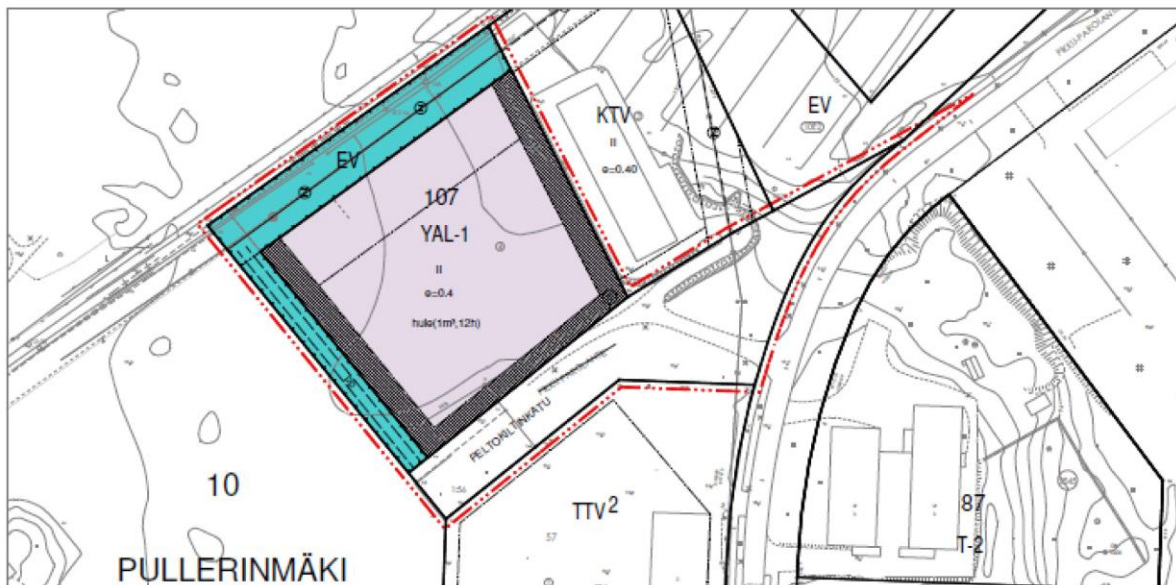
Tontilla on varattava polkupyöräpaikkoja vähintään:

- 1 pp / yleisenä rakennuksena palvelevaa 40 k-m2 kohti
- 2 pp / asuinhuoneisto
- 1 pp / liike- ja toimistotilana palvelevaa 100 k-m2 kohti

Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi.

Kuva 2. Asemakaavamääräyksiä.

Tontille suunnitellaan vuokra-asumista, jossa voi asua päihteidenkäytöstä huolimatta. Näin ollen autopaikkavaatimus määräysten mukaan on 1 autopaikka / asuinhuoneisto. Päihteiden käyttäjillä ei todennäköisesti ole autoja, mutta paikkoja on varattava vieraita ja mahdollista muuta tulevaa käyttöä varten. Pyöräpaikkoja varataan 2 pyöräpaikkaa / asuinhuoneisto siten, että vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi. Pyöräpaikkavaatimus palvelee hyvin käyttäjäkuntaa tontin sijainti huomioon ottaen.



Kuva 3. Ote asemakaavaluonnoksesta.

Pikku-Parolantien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on luokkaa 2000 - 2500 ajon/vrk. Tarkentavaa liikennemäärälaskentaa ei voitu suorittaa, koska Korona-epidemian takia asetetut yhteiskunnan rajoitteet vaikuttivat merkittävästi liikennemääriin selvityksen laatimishetkellä. Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavaan on laadittu liikenneselvitys vuonna 2017. Selvityksen mukaan alueen keskeisillä pää- ja kokoojakaduilla on vapaata kapasiteettia hyvin jäljellä. Lisäksi tontin käyttötarkoitus ei tuota juurikaan uutta autoliikennettä. Samasta syystä tontille tulee sallia autoliikenteelle vain yksi tonttiliittymä.



Nykyinen pienipiirteinen katu, uudelta nimeltään Peltokiltinkatu (*kuvat 1. ja 3.*) palvelee riittävän hyvin suunniteltua tontin käyttötarkoitusta. Kaupungin kaavailujen mukaan Pikku-Parolantie 5b -kaavaehdotuksen mukainen Peltokiltinkatu tulee jatkumaan Pikku-Parolantien ja Kiltintien välillä läpiajettavana kokoojakatumaaisena katuna (*kuva 4.*).



*Kuva 4. Näkymä Kiltintieltä tulevan Peltokiltinkadun suuntaan (7.4.2020).*

Läpiajettavan kadun poikkileikkaukseksi soveltuisi liikennealueet: jalkakäytävä 2,5 m + erotuskaista 1 m + pysäköintikaista 3,5 m + ajokaista 4,0 m ja ajokaista 4,0 m eli yhteensä 15,0 m alueen toiminnallisuuden eli tulevien yritysten tilapäisen pysäköintitarpeen ja turvallisen jalankulun varmistamiseksi. Turvallinen pyöräilyväylä kulkee Pikku-Parolantien ja Kiltintien kautta.

Koko Kiltin alueen liikennetarkastelu laaditaan myöhemmin Peltokiltinkadun jatkon kaavoituksen yhteydessä.

Käytetty aineisto: <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat/pikku-parolantie-5b-akm-2576/>, viitattu 7.4.2020

Laatinut:

Liikennesuunnittelija Minna Aakkula

Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut

## Tonttijaon muutos – tekninen piirros

Liite 6

