

ASEMAKAAVAN SELOSTUS – ALILAURILA

Hämeenlinnan kaupungin Luolajan (24. kaup.osa) kiinteistöä 109-416-8-50 ja yleisiä alueita koskeva asemakaava



KAAVANRO: 2598

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS 6.2.2024

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	1
1.2	KAAVAN TARKOITUS.....	2
1.3	LIITTEET.....	2
1.4	MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Suunnittelualueen historiaa.....	6
3.1.3	Luonnonympäristö	9
3.1.3.1	Luonnonolot.....	9
3.1.3.2	Luonnon monimuotoisuus.....	9
3.1.3.3	Vesistöt ja vesitalous	10
3.1.3.3	Maaperä.....	10
3.1.3.4	Pohjavesi.....	10
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4.1	Yhdyskuntarakenne	10
3.1.4.2	Kaupunki- ja taajamakuva	10
3.1.4.3	Palvelut	10
3.1.4.4	Virkistys.....	11

3.1.4.5	Liikenne	11
3.1.4.6	Tekninen huolto.....	12
3.1.4.7	Ympäristöhäiriöt	12
3.1.4.8	Maaperän epäpuhtaudet.....	13
3.1.4.9	Maanomistus	13
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	14
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
3.2.2	Maakuntakaava.....	14
3.2.3	Kantakaupungin yleiskaava 2035.....	15
3.2.4	Asemakaava	16
3.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
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	Viranomais- ja verkostotoimijayhteistyö.....	19
4.2.4	Valmisteluvaiheessa saatu palaute.....	20
4.2.5	Ehdotusvaiheessa saatu palaute.....	21
4.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	22
4.4	ASEMAKAAVARATKAISU.....	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	23
5.1.1	Mitoitus.....	23
5.1.2	Liikenne	24

5.1.3	Muinaismuistoalue.....	24
5.1.4	Palvelut.....	24
5.2	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	25
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	25
5.2.2	Vaikutukset muinaismuistoihin.....	25
5.2.3	Vaikutukset liikenteeseen	25
5.2.4	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	25
5.2.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	26
5.2.6	Vaikutukset terveyteen.....	27
5.2.7	Muut vaikutukset	28
5.3	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	29
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	29
5.5	NIMISTÖ.....	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:

Alilaurila Asemakaava, kaava nro 2598

Kaava-alueen määrittely:

Asemakaava koskee Hämeenlinnan 24. kaupunginosan (Luolaja) kiinteistöä 109-416-8-50 sekä siihen liittyviä liittyviä katu- ja puistoalueita.

Kaavan laatija:

Arkkitehti Marika Viinanen, kavasuunnittelija Marja Suutari

Yhteystiedot:

Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus

PL 31

13100 Hämeenlinna

Vireilletulo: 22.12.2018

Kaupunkirakennelautakunta: 5.4.2022

Kaupunkirakennelautakunta: 14.11.2023

Kaupunkirakennelautakunta: 6.2.2024

Kaupunginhallitus: 19.2.2024

Kaupunginvaltuusto: 18.3.2024

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue kattaa nykyisen vuokrapeltoalueena olevan kaavoittamattoman Hämeenlinnan kaupungin omistaman kiinteistön 109-416-8-50 sekä liikenne- ja puistoaluetta. Alue sijaitsee Luolajan pohjoisosassa Voutilan kaupunginosarajan tuntumassa Aleksis Kiven kadun ja Mäkilautilantien kulmauksessa Jukolan palveluiden läheisyydessä.



KUVA: Opaskarttaote, jossa suunnittelualue rajattu punaisella.

1.2 KAAVAN TARKOITUS

Kaavasuunnittelussa tutkitaan kiinteistön yleiskaavan mukaiset kehittämismahdollisuudet pientalotonteiksi ja niitä palveleviksi kaduiksi, yleiseksi puistoalueeksi ja muinaismuistoalueeksi.

1.3 LIITTEET

- Kaavakartta, merkinnät ja määräykset, liite 1
- Asemakaavan seurantalomake, liite 2

- Kaavaluonnos, 5.4.2022, liite 3
- Vuorovaikutusraportti, liite 4
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), erillinen liite
- Rakennustapaohje, erillinen liite
- Maaperän pilaantuneisuuden selvitysraportti 11.1.2022
- Alilaurila, arkeologinen koekaivaus rautakautisella ja historiallisen ajan asuinpaikalla 2022

1.4 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

- Yleiskaavan yhteydessä laadittu liikennemeluselvitys 2017
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt
- Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriperintö 2003
- Sampo-Alajärven osayleiskaavan hulevesiselvitys. Timo Nikulainen 16.1.2015. Sito.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Suunnittelutyön käynnistyminen

Suunnittelutyö käynnistyi vuoden 2020 lopulla kaupunkirakenteen asiantuntijoista muodostettujen kahden tiimin työskentelyllä ja ideoinnilla pienten tonttien pientaloalueesta. Tiimityöt esiteltiin asukastilaisuudessa 9.6.2021, jonka jälkeen työt olivat viikon ajan esillä kaupungin nettisivuilla ja asukkailla oli mahdollisuus äänestää jatkoon menevästä suunnitelmasta. Vastaajia oli yhteensä 820. Työ nimeltä *Jukolan Kirsikka* voitti äänestyksen.

Suunnittelutyötä jatkettiin kyseisen äänestyksen voittaneen idealuonnoksen pohjalta. Alue on jatkosuunnittelussa nimetty vanhan peltotilan mukaan Alilaurilaksi.

Kaavoituksen vireilletulo

Alue on kaupungin omistuksessa ja kaavoitukseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Kaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsauksessa. Vuoden 2021 kaavoituskatsaus hyväksyttiin

kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 8.12.2020 ja lähetettiin tiedoksi kaupunginhallitukselle ja valtuustolle. Siitä on kuulutettu 23.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kuulutettu saatavilla olevaksi 27.11.2021. Osallisilla on mahdollista esittää OAS:n täydentämistä koko kaavaprosessin ajan.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laadittiin kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen 5.4.2022. Lautakuntakäsittelyn jälkeen asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto kuulutettiin 9.4.2022 Kaupunkiuutisissa ja asetettiin nähtäville 30 päivän ajaksi 11.4.-13.5.2022. Samassa yhteydessä asemakaavaluonnos lähetettiin naapureille ja osallisille tiedoksi. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen palautteen perusteella suunnittelualueella tehtiin arkeologinen koekaivaus syksyllä 2022. Alueelta tuli esiin rautakauden ja historiallisen ajan löytöjä, joiden myötä alueelle osoitettiin ehdotusvaiheessa muinaismuistoalue. Asemakaavan rakenne mietittiin uudelleen. Ehdotus vietiin kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi 14.11.2023. Kokouksen jälkeen ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolo pidettiin 27.11.23 – 8.1.2024. Osalliset saivat tehdä asiasta muistutuksen. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tässä vaiheessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä korjauksia; tarkistettiin likimääräisiä maanpinnan korkeusasemia, liittymäkieltoja, yleisten alueiden nimiä ja korttelinumerointia. Sitovaa tonttijakoa ei tehdä kaavan yhteydessä, vaan se tehdään erillisenä. Yleismääräyksiä täsmennettiin, mm. isompien tonttien hulevesien viivytysvaatimusta nostettiin. Kaavakartan muutokset tarkistettiin myös rakentamistapaohjeeseen ja lisäksi lisättiin mm. pihojen korkotasoihin liittyvää ohjeistusta.

Ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Ehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen kevättalvella 2024.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava koskee Hämeenlinnan 24. kaupunginosan (Luolaja) kiinteistöä 109-416-8-50 sekä siihen liittyviä katu-, muinaismuisto- ja puistoalueita.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 3,4 ha, josta asuinrakentamiseen kaavasunnittelussa tutkitaan 2,2 ha:n laajuista aluetta. Muinaismuistoalueen osuus on 0,6 ha, puiston osuus on 1080 m² ja loput alueen pinta-alasta jakaantuu liikenteelle.

Rakentamiselle osoitettavat alueet kaavoitetaan erillispientalojen (AO) asuinalueiksi, yhdeksi paritalojen tontiksi (AP-1), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä katualueeksi . Lisäksi alueelle kaavoitetaan yksi yleinen pysäköintialue (LP) sekä rauhoitettu muinaismuistoalue (SM-1).

Kaavoitus toteuttaa Kanta-kaupungin yleiskaavassa 2035 esitettyjä tavoitteita.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, kun kaava on hyväksymispäätöksen ja siihen liittyvän valitusajan jälkeen kuulutettu lainvoimaiseksi. Tonttijako ja lohkominen voidaan tehdä tämän jälkeen. Uudet tontit viedään kaupungin kiinteistörekisteriin. Kaupunki laatii kunnallistekniset suunnitelmat ja rakentaa alueen infran valmiiksi, jonka jälkeen tontit tulevat myyntiin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Luolajassa Aleksis Kiven kadun välittömässä läheisyydessä hyvien liikenneyhteyksien ja jo rakentuneen infran varrella. Keskustaan (alueesta koilliseen) matkaa on n. 4,5

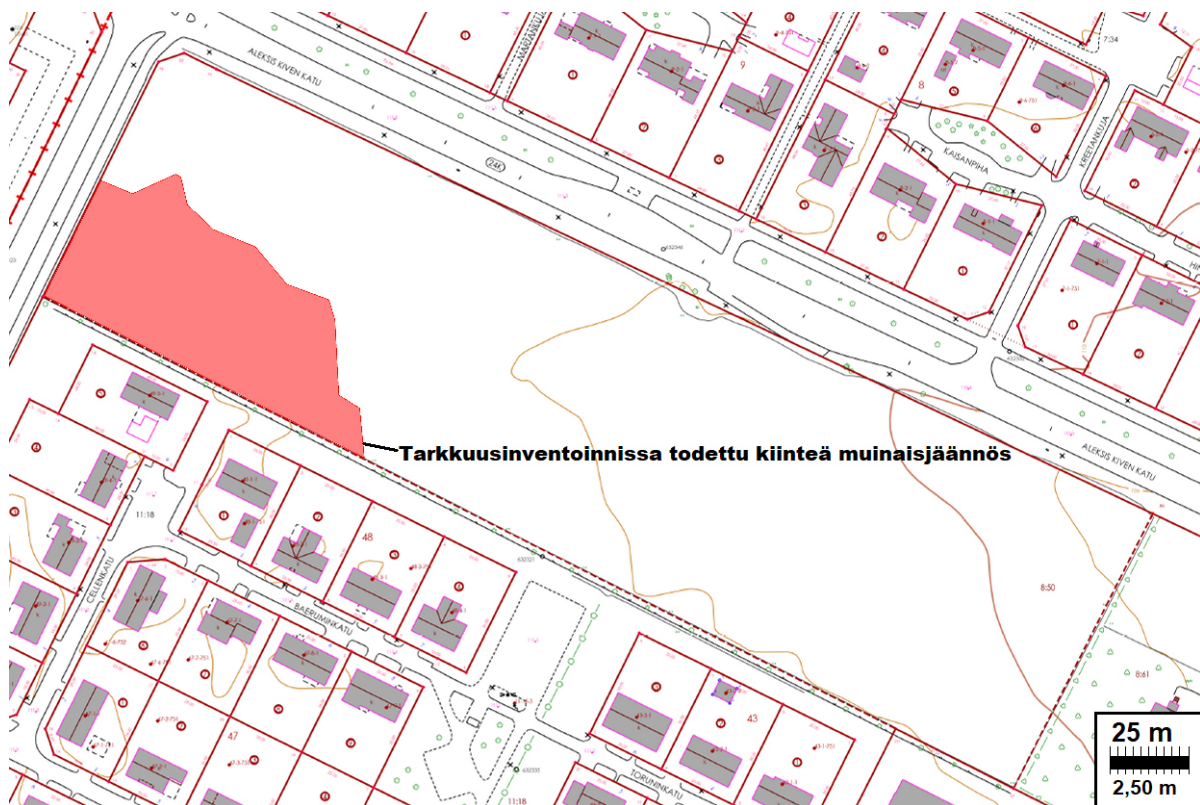
km ja Jukolan aluekeskukseen (luoteeseen) noin kilometri. Lähin ympäristö suunnittelualueesta on rakennusvaltaista, mutta liikuttaessa kauemmaksi etelään, pohjoiseen ja länteen ympäristö muuttuu pelto- ja metsävaltaiseksi tai luonnonsuojelualueiksi. Suunnittelualueen lähiympäristö koostuu:

- etelä- ja länsipuolella Luolajan pientalo- ja peltoalueista sekä Luolajan kylän aikaisista, alueella jo pitkään olleista arvokkaista rakennuksista ja pihapiireistä sekä Hattelmalanjärven luonnonsuojelu- ja Natura-alueesta,
- itäpuolella ikäihmisille hoiva- ja asumispalvelua tarjoavasta Voutilakeskuksesta piha-alueineen sekä
- pohjoispuolella pientaloalueesta ja sen takana olevasta kouluympäristöstä sekä luonto-, virkistys- ja maisema-arvoiltaan merkittävästä Hattelmalanharjusta. Harjun alueella on myös Natura 2000-alue, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas harju- ja lehtokokonaisuus.

Suunnittelualue rajautuu itäosastaan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun Luolajan kylän kulttuuriympäristöön, mikä on on inventoitu Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

3.1.2 Suunnittelualueen historiaa

Luolaja on mitä todennäköisemmin ollut asuttu jo rautakaudella. Tästä kertoo Kalmaanmäen polttokalmiston löydöt, jotka kohoavat suunnittelualueen koillispuolella olevalta laajalta peltoaukealta. Lisäksi suunnittelualueen länsiosasta löytyi keväällä 2022 metallinetsinharrastajien toimesta viitteitä rautakautisesta kalmistosta. Syksyn 2022 aikana tehtiin arkeologinen koekaivaus, jossa todettiin kyseisestä kohdasta kyntökerroksen alla moniperiodista kiinteää muinaisjäännöstä (sm), joka ajoittuu rauta- ja historialliselle ajalle. Muinaisjäännöstä näkyi koeojissa rippeinä ja pienialaisina laikkuina, mutta koeojien välisessä maassa voi silti olla säilyneenä suuriakin muinaisjäännösrakenteita, kuten kellareita, jätekuoppia tai mahdollisesti hautauksiakin.



Historiallisissa lähteissä Luolaja mainitaan ensimmäisen kerran jo vuonna 1385. Keskiaikana Luolajan eli Iso-Luolajan kylä oli Vanajan kunnan suurimpia. Tilarakennusten ja niihin liittyvien pihapiirien ympärillä oli hyviä peltoja ja niittyjä, ja kylän asukkaat saivatkin elantonsa ensisijaisesti maataloustuotteista.

Luolajan halki tehtiin 1850-luvulla Rehbinderin toimesta Hämeenlinnan ja Turun välisen Härkätien uusi linjaus, jota kutsuttiin Rengontieksi. Tie kulki Alajärven eteläpuolelta Koskensillan yli. Vanha Hämeen Härkätie kulki pohjoisessa Vuorentaan kylän kautta.

Isojako toteutui ahtaaksi käyneessä Luolajassa vuonna 1921, jolloin vuokratilat erotettiin kantatiloistaan. Osa vanhoista tiloista siirtyi kauemmas Luolajasta. Vanhassa kyläkeskuksessa on jaon jälkeen säilynyt Laurilan, Alaspään, Seppälän, Holstilan, Iso-Sipilän ja Nikkilän talot. Näistä suurin osa muodostaa edelleen uudempien asuinrakennusten seassa hahmoa vanhasta kyläkeskittymästä rakennuksineen ja pihapiireineen suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen itä- ja koillispuolella. Lisäksi suunnittelualueen koilliskulmassa on toiminut Sipilän saha ja kauppapuutarha.

Vanhan kyläkeskuksen ja Hattelmalanharjun välinen laaja viljelymaisema jatkuu edelleen suunnittelualueen koilliskulmasta Hattelmalan kylään.

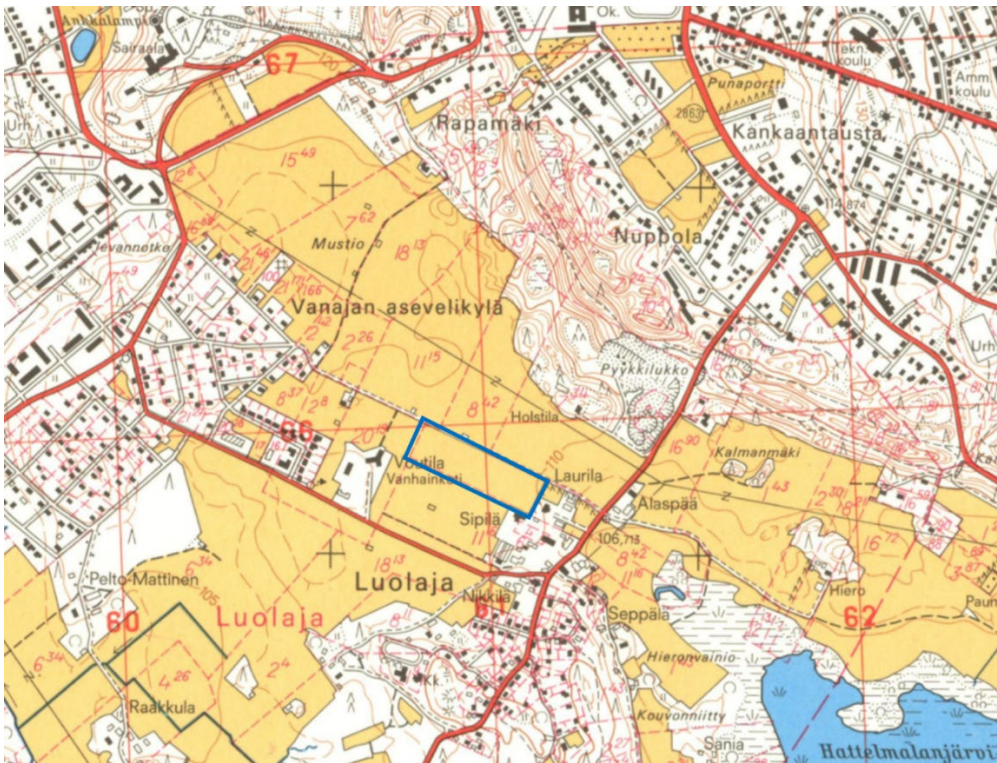
Alaspään hirsinen päärakennus on vuodelta 1895. Laurilan puiston ympäröimä rakennusryhmä 1920-luvulta on E.A. Talpon käsialaa. Seppälän päärakennus ja luonnonkivinen karjarakennus on rakennettu 1900-luvun vaihteessa. Käpypolun varrella on taitekattoisia rakennuksia ja kivenhakkaajan verstaas. Luolajan seuratalo on rakennettu 1931 ja lisäksi Luolajan koulu koostuu 1920-luvun puukoulusta ja 1950-luvun kivikoulusta.

Vanajan kuntaliitoksen myötä Luolajasta tuli osa Hämeenlinnaa vuonna 1967. Kaupunki kaavoitti sen alueella olevien tilojen peltoja asuinrakentamiseen. Luolajaan on sen myötä rakentunut runsaasti rivi- ja omakotitaloja.

Luolajan koillispuolella oleva 1980-90 -luvuilla alkujaan rakentunut lähiökeskus Jukola on kerrostalovaltainen alue, jonne on lisäksi rakentunut rivitaloja ja palveluita.



KUVA: Ote historiallisista ilmakuvista vuodelta 1952, Paikkatietoikkuna. Suunnittelualue rajattu punaisella.



KUVA: Ote kartasta vuodelta 1976, Vanhatkartat.fi. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.1.3 Luonnonympäristö

3.1.3.1 Luonnonolot

Luolajan ympäristö ja maisema on pääosin tasaista ja vaihtelee tiivistä ja matalista pientaloalueista pihoineen avoimiin peltoaukeisiin metsäsaarekkeineen ja -reunoineen. Hattelmalanharju kohoaa pohjoisessa. Kaavoitettava alue on pinnanmuodoiltaan tasainen peltoaukea, jota reunustaa nykyisen asutuksen suuntaan puista istutetut tiiviit ja korkeiksi kasvaneet aidanteet, joissa viihtyvät muun muassa tietyt lintulajit. Suunnittelualueella ei ole todettu olevan merkittäviä luontoarvoja.

Luontoarvoja tarjoavat sen sijaan läheiset Hattelmalanharjun sekä Hattelmalanjärven ympäristöt, jotka molemmat ovat luonnonsuojelu- Natura-alueita.

Korkeuseroa Mäkilaurinlantieltä suunnittelualueen koilliskulmaan on n. kolme metriä 340 m:n matkalla. Alue viettää näin ollen loivasti koilliskulmaa kohti.

3.1.3.2 Luonnon monimuotoisuus

Alueen maanviljely- ja puutarhahistoria on yksi kaavan suunnittelun lähtökohdista ja se pyritään uuden asuinalueen ja puiston ilmeessä, luonteessa ja kaupunkikuvassa tuomaan esiin. Suunnittelualueen

itäosaa ja Laurilan taloa ja pihapiiriä rajaa kuusiaita, mikä säilyy uuden asuinalueen taustapuustona. Aleksis Kiven kadun varrella on katuviheralueelle istutettu lehmuksia.

3.1.3.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöä. Alueen pintavedet laskevat/purkavat Hattelmalanjärveen.

3.1.3.3 Maaperä

Alue on maaperältään maaperäkartan mukaan hienoa hietaa. Kaavoitustyön aikana laaditun maaperän pilaantuneisuusselvityksen mukaan maaperä on vaihtelevasti 1-3 metriä syvien koekuoppien kohdalla arvioitu olevan pintamaaltaan multaa/hiekkaa ja syvemmillä osillaan (1-2m) savista silttiä, silttiä tai savea.

3.1.3.4 Pohjavesi

Läheisen Hattelmalanharjun pohjavesialue ei ulotu suunnittelualueelle.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

3.1.4.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu nykyisen pientaloalueen jatkumoksi peltoaukean, asutuksen ja vanhan kylärakenteen vaihettumisvyöhykkeelle. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuoliset pientaloalueet ovat rakentuneet pääosin 1980-90-luvuilla. Uusi kaavoitettava asuinalue tukeutuu yhdyskunta- ja kaupunkirakenteeltaan ympäristöönsä sekä Jukolan kattaviin lähipalveluihin ja alueen läpi kulkeviin hyviin liikenne- ja viheralueverkostoihin. Kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisesti Alilaurilan alue tiivistää nykyistä asutusta.

3.1.4.2 Kaupunki- ja taajamakuva

Rakentumisen myötä avoin peltoalue muuttuu matalarakenteiseksi pientaloalueeksi. Alueen pientalojen rakentumista ohjataan rakentamistapaohjeella. Alueen puutarha- ja viljelykulttuuri jatkuu pientaloalueen ja puiston kaupunkikuvallisena yleisilmeenä.

3.1.4.3 Palvelut

Jukolan palvelut ovat n. kilometrin päässä suunnittelualueesta. Sen palveluihin kuuluvat muun muassa koulu, päiväkot, terveyskeskus ja kauppakeskuspalvelut. Lähelle suunnittelualueetta sijoittuu myös

Luolajan koulu sekä Nummen koulukeskus kirjastoineen. Kanta-Hämeen uusi keskussairaala rakentuu Jukolaan.

3.1.4.4 Virkistys

Hattelmalanharju ja Ahvenistonharju tarjoavat monipuoliset mahdollisuudet ulkoiluun ja virkistäytymiseen. Lähistöllä kulkee talvisin myös hiihtolatureittejä.

3.1.4.5 Liikenne

Aleksis Kiven katu on kohtuullisen vilkkaasti liikennöity pääkatu, joka välittää liikennettä kaupungin länsipuolelta valtateille 10 ja 3. Lännessä uutta asemakaava-aluetta rajaa Mäkilautilantie, joka on toiminnalliselta luokitukseltaan paikallinen kokoojakatu. Nopeusrajoitukset ovat Aleksis Kiven kadulla 50 km/h ja Mäkilautilantiella 30 km/h. Alueella on suoritettu liikennelaskentoja syksyllä 2021. Laskentojen perusteella Aleksis Kiven kadun liikennemäärä on nykytilanteessa n. 7030 ajon./vrk. Mäkilautilantieltä ei ole liikennemäärätietoa. Aleksis Kiven katu kuuluu suurten erikoiskuljetusten valtakunnalliseen verkkoon (SEKV), ja se toimii nykyisin reittinä 6m x 6m x 35 m -kuljetuksille.

Mäkilautilantien ja Aleksis Kiven kadun risteyksessä on sattunut vuosina 2017-2021 kolme poliisin tietoon tullutta tieliikenneonnettomuutta, joista kaksi on johtanut loukkaantumiseen. Merkittävimpiä Aleksis Kiven kadulla tehtyjä hankkeita, joissa liikennejärjestelyjä kehittämällä parannetaan mm. liikenneturvallisuutta ovat Ahvenistontien liittymän muuttaminen valo-ohjatuksi ja Rengontien liittymän muuttaminen kiertoliittymäksi.

Mäkilautilantien varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. Aleksis Kiven kadulla on viherkaistalla ajoradasta eroteltu yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä, jota pitkin pääsee mm. Jukolan palvelualueelle. Aleksis Kiven kadulta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Jukolan koululle ja päiväkodille. Mäkilautilantien ja Aleksis Kiven kadun liittymässä on keskisaarekkeellinen suojatie. Lisäksi Aleksis Kiven kadulla uuden asemakaava-alueen kohdalla on suojatie, joka johtaa nykytilanteessa ainoastaan linja-autopysäkillä.

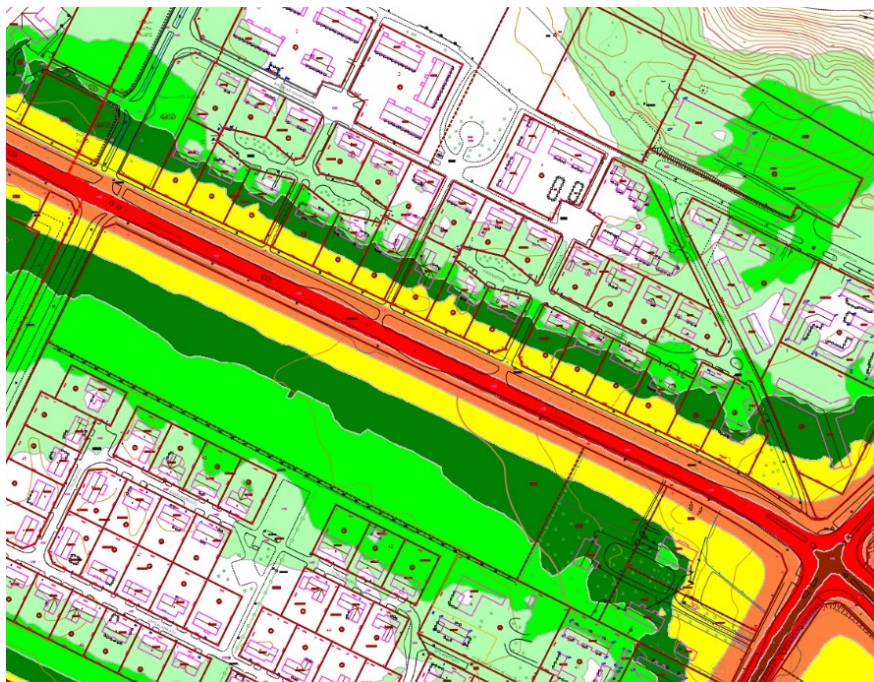
Suunnittelualue on linja-autoreitin varrella. Linja nro 1 liikennöi Aleksis Kiven katua tunnin vuorovälillä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Aleksis Kiven kadulla uuden asemakaava-alueen puiston kohdalla. Linja nro 16 liikennöi Rengontiellä tunnin vuorovälillä.

3.1.4.6 Tekninen huolto

Kunnallistekniset verkostot (vesi, viemäri, sähkö, kaasu ja kaukolämpö) kulkevat kaavoitettavan alueen läheisyydessä. Osa linjoista, kuten vesi- ja viemäriverkostot kulkevat kaavoitettavan alueen läpi. Gasgrid Oy:n kaasun siirtolinja kulkee Mäkilaurilantien vierustaa sen länsipuolella. Loimua Oy:n maakaasujohto, mikä kulkee Aleksis Kiven kadun varrella, on tarkemmitattu kaavoitustyön yhteydessä ja sen tarkka sijainti on katuviheralueella lähimmillään metrin päässä kaava-alueen ja tonttien rajaa.

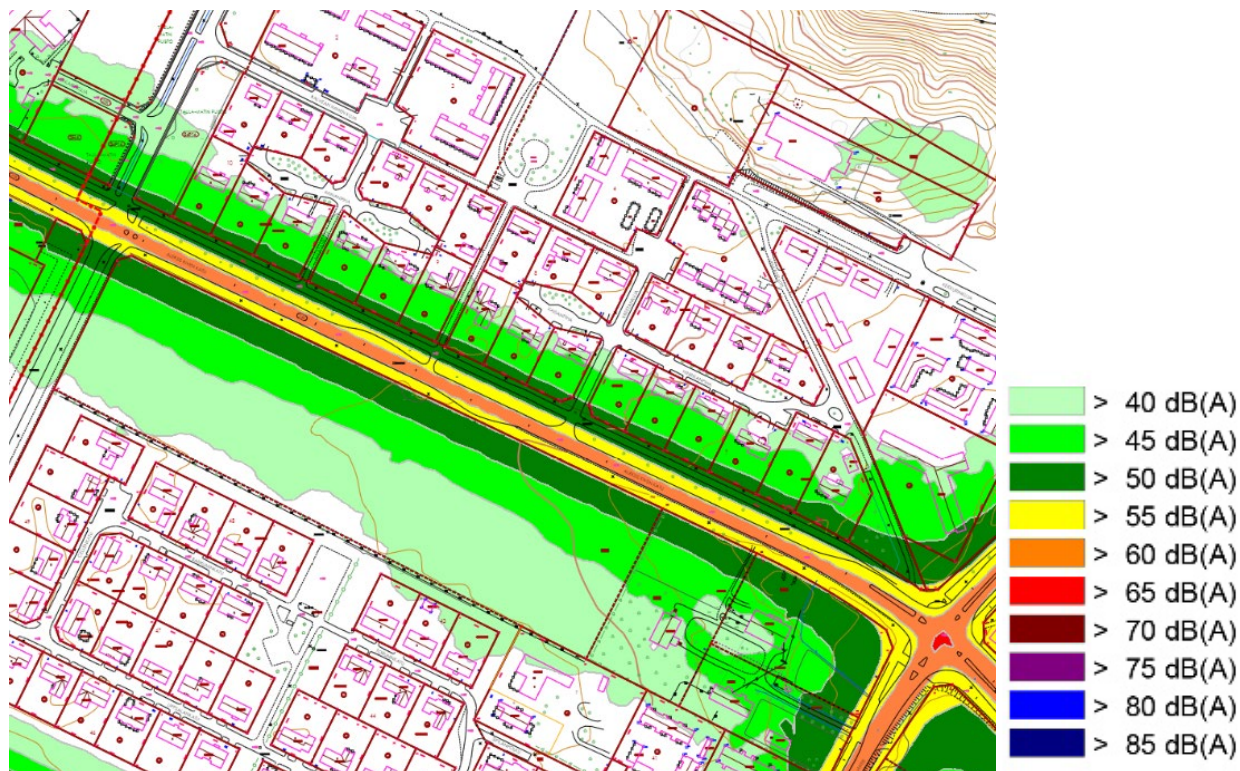
3.1.4.7 Ympäristöhäiriöt

Aleksis Kiven katu aiheuttaa suunnittelualueelle liikennemelua ja -päästöjä. Nykyisellä maankäytöllä vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä laskettuna uudella kaava-alueella melutasot ovat päiväaikaan 45-65 dB ja yöaikaan 40-55 dB (Liikennemeluselvitys Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035, Promethor 2017). Selvityksen perusteella melutaso yöaikaan ylittää uusille asuinalueille annetun yöohjearvon, joka on ulkona enintään 45dB. Päiväaikainen melutaso ylitetään myöskin. Asuinalueen päiväohjearvo on ulkona enintään 55 dB. Kaavaratkaisulla tulee ottaa kantaa ympäristöhäiriösuojaukseen; Aleksis Kiven kadun varrelle sijoittuvien asuinrakennusten sijaintiin tontilla, asuinrakenteiden erityisratkaisuun, pihan aitaamiseen ja sijoittumiseen tontilla.



KUVAT: Meluselvitys 2017. Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035, Hämeenlinna.

Meluennuste 2040, päivä.



Meluennuste 2040, yö.

3.1.4.8 Maaperän epäpuhtaudet

Maaperän tilan tietojärjestelmän (Matti) mukaan alueella on harjoitettu vihannesten, koristekasvien ja taimien viljelyä vuosien 1940-1980 aikana. Kohteella on mm. varastoitu ja käsitelty polttonestettä sekä ehdotettu käyttää torjunta-aineita ja varastoida tuhkaa ja kuonaa. Kyseessä on mahdollinen pilaantuneen maa-aineksen alue ja näin ollen alueella teetettiin kaavaluonnostyön yhteydessä pilaantuneen maa-aineksen selvitys loppuvuodesta 2021. Raportti, mikä selvityksestä valmistui 11.1.2022, on kaava-aineiston liitteenä.

Kaikissa näytteissä pitoisuudet alittivat kynnys- ja ohjearvotasot. Arseenipitoisuudet ovat kuitenkin luontaisesti korkeita ja tämä tulee huomioida. Aluetta ei todeta pilaantuneeksi tutkittujen haitta-aineiden osalta koekuoppien ympäristössä, eikä alueelle jää merkintää pilaantuneisuudesta. Mahdollisten maarakennustöiden aikana suositellaan kiinnittämään huomiota kaivettavien maa-ainesten puhtauteen ja tarvittaessa olemaan yhteydessä ympäristöasiantuntijaan.

3.1.4.9 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualue toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kytkeytymällä olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja edesauttamalla ja monipuolistamalla pientalotonttitarjontaa kattavien palvelujen ja hyvien virkistys- ja liikenneyhteyksien läheisyydessä.

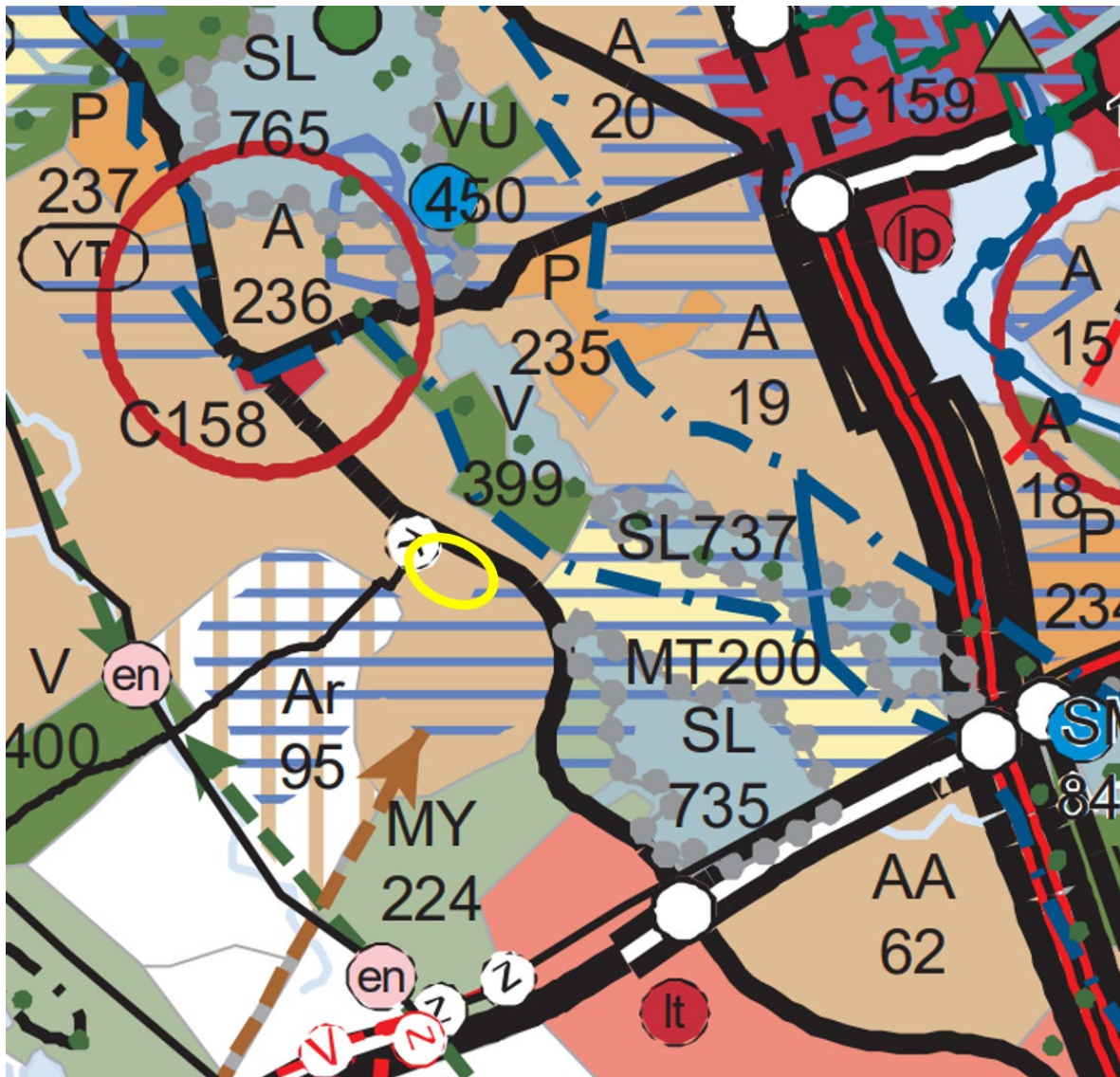
3.2.2 Maakuntakaava

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

Kanta-Hämeen 12.9.2019 voimaan tullessa maakuntakaavassa 2040 kaavoitettavaan alueeseen kohdistuu merkintä:

(A) taajamatoimintojen alue

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



KUVA: Ote Maakuntakaavasta 2040, jossa suunnittelualue on osoitettu keltaisella soikiolla.

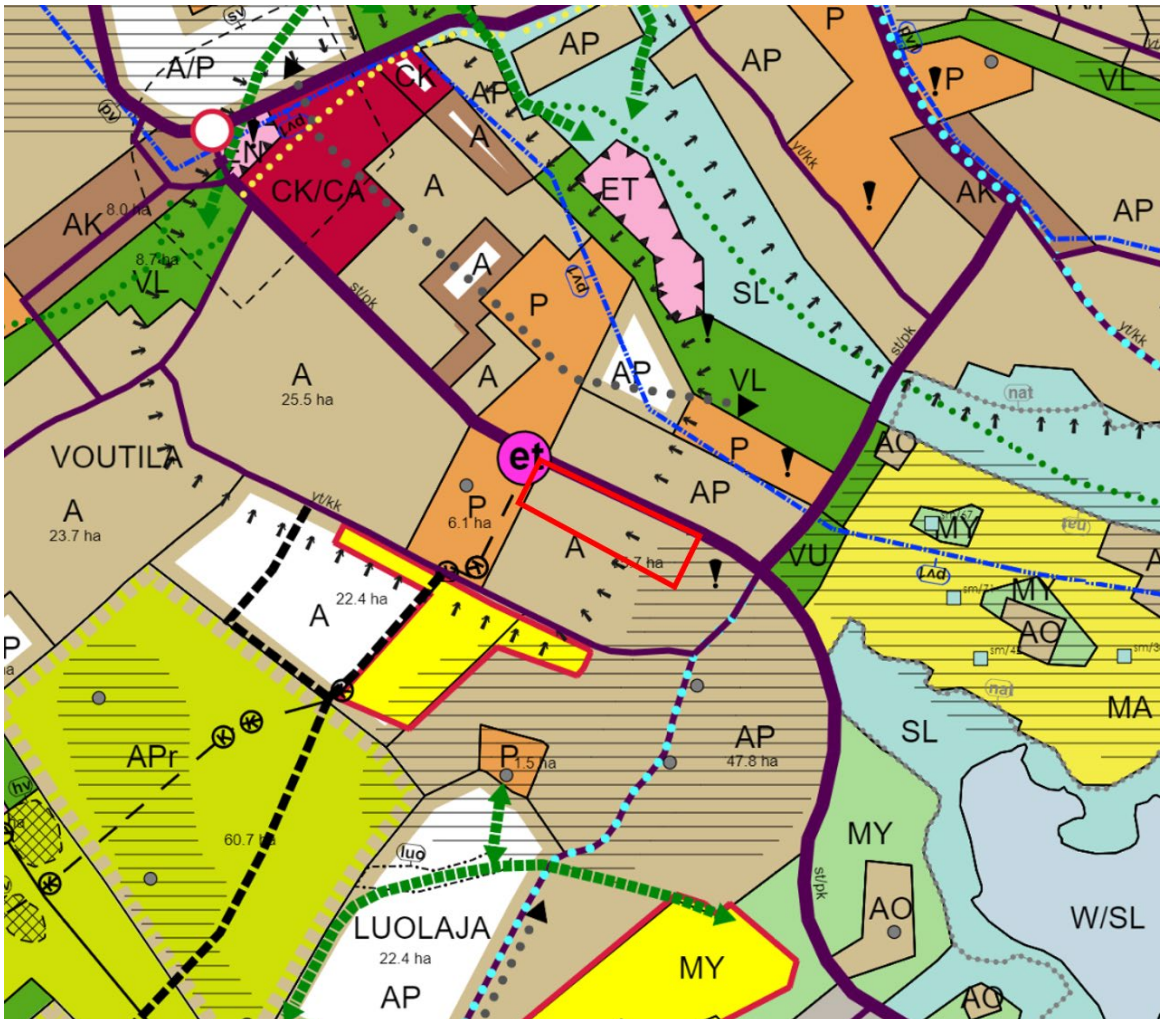
3.2.3 Kantakaupungin yleiskaava 2035

Suunnittelualueella on voimassa Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 14.5.2018 hyväksymä ja 20.5.2020 kokonaisuudessaan lainvoiman saanut Kantakaupungin yleiskaava 2035. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinalueeksi (A), jolle voidaan osoittaa myös asumiselle tarpeellisia yksityisiä tai julkisia palveluja, alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä, pysäköintialueita, virkistysalueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelualue on pääosin tiivistämistarvealueen sisäpuolella.

Suunnittelualueen itäpuoli on yleiskaavassa merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, joka liittyy vanhaan Luolajan kylärakenteeseen ja -maisemaan sekä Rengontien historialliseen tielinjaan.

Länsipuolella suunnittelualueetta on yleiskaavassa palvelun ja hallinnon alue (P) sekä merkintä yhdyskuntateknisestä kohteesta ja maakaasulinjasta.

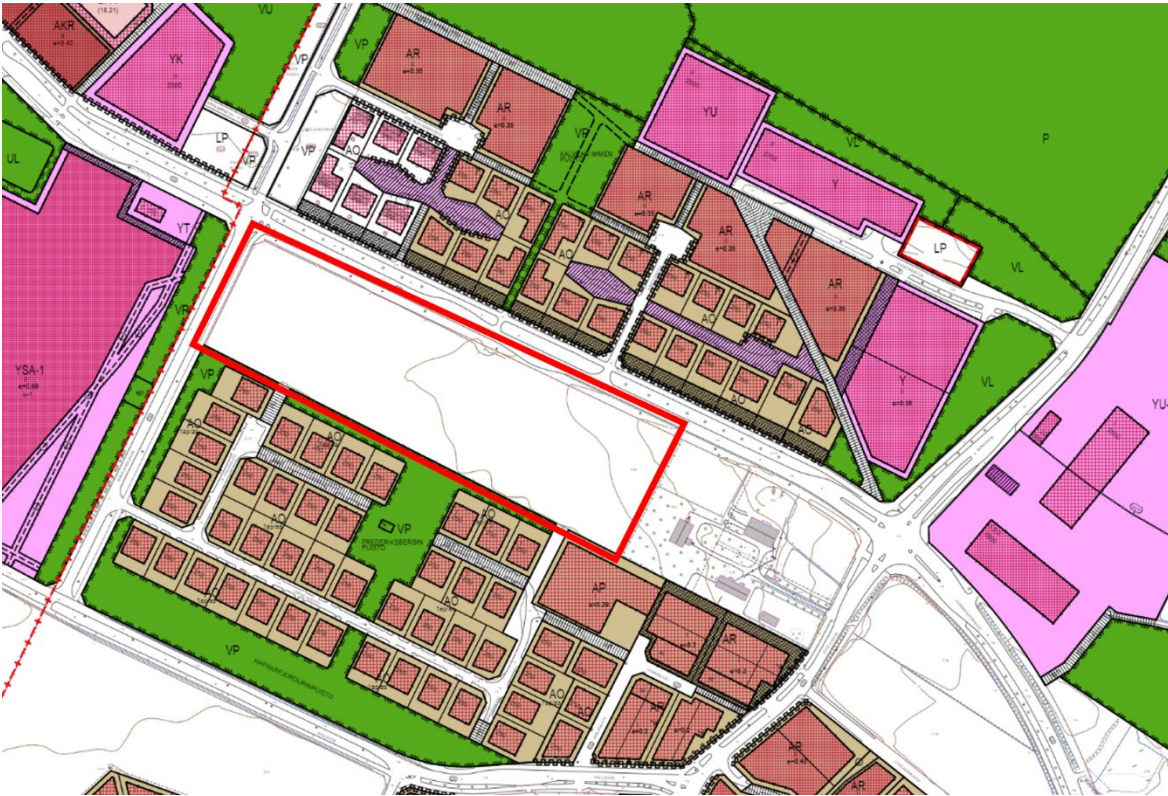
Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontokohteita tai -arvoja.



KUVA: Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2035, jonka keskiosassa oleva suorakulmainen punaisella rajattu alue kuvaa suunnittelualueetta.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta kaupungin omistuksessa olevaa peltomaata. Alueen etelä- ja pohjoispuoli on asemakaavoitettu pääosin pientalovaltaisiksi alueiksi, joiden keskustoja ja reuna-alueita hallitsevat viheralueet. Itäpuolinen Laurilan tila ja siitä lohkotut kiinteistöt, suunnittelualue mukaan lukien, ovat asemakaavoittamattomia. Länsipuolella on asemakaavassa vanhusten palvelukeskuksen ja siihen liittyvän asumisen aluetta.



KUVA: Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa punaisella rajattu aiemmin asemakaavoittamaton suunnittelualue.

3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä tilana. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekielloja.

Pohjakartta

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

Maaperäinen pilaantuneisuus

Maaperän pilaantuneisuusselvitys -raportti 11.1.2022 (liitteenä).

Arkeologiset koekaivaukset

Alilaurila, arkeologinen koekaivaus rautakautisella ja historiallisen ajan asuinpaikalla 2022 (liitteenä).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Hankkeeseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta, jonka taustalla on tarve lisätä ja monipuolistaa omakotitonttien tarjontaa kantakaupungin alueella.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- seurat ja yhdistykset, Vammaisneuvosto ja Vanhusneuvosto
- Kaupungin toimialat
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

- Hämeenlinnan seudun Vesi
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy, Loimua Oy, Gasgrid Oy

Asemakaavasta päättää kaupunginvaltuusto.

4.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso luku 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.

Tiedottaminen, osallistuminen sekä kuuleminen on esitetty myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.2.3 Viranomais- ja verkostotoimijayhteistyö

Normaaliin kaavaprosessiin liittyvän tiedottamisen ja lausuntopyyntöjen lisäksi järjestettiin kaksi työpalaveria museon asiantuntijoiden ja kaavoituksen kesken.

Kaavoitus ja Hämeenlinnan kaupunginmuseo kävivät 19.12.2023 järjestetyssä palaverissa läpi arkeologisen koekaivauksen keskeisimmät löydökset alueelta. Yhden koeojan kulttuurikerroksesta otettu radiohiiliajoitus, ei ollut vielä tällöin tullut. Päätettiin odottaa vielä radiohiiliajoituksen tulosta ennen linjausta jatkosta.

Toinen työneuvotteu pidettiin 19.4.2023 kaavoituksen, kaupunginmuseon sekä museoviraston kesken. Kiinteä muinaisjäännösalue oli päivitetty museoviraston muinaisjäännösrekisteriin. Rajaus noudattaa aluetta, jossa koeojista löytyi muinaisjäännöstä. Pistekohteena on merkitty sijainti, josta alun perin metallinpaljastimella löytyi rautakautiset esinelöydöt. Osa löydöistä on jätetty peltoon.

Alueella on ollut asuinpaikka rautakaudelta historialliselle ajalle, 1700-luvulle asti. Koeojasta otettu radiohiiliajoitus sijoittuu kohtuullisen tarkasti v. 1200 paikkeille. Vaihtoehtoina olivat kaavasuunnitelman muokkaus tai riittävien tutkimusten jälkeen alueen vapautuminen toteutukseen. Käytiin läpi mitä jälkimmäinen vaihtoehto käytännössä tarkoittaisi. Museoviraston ensisijaisena toiveena oli, että kohde jätettäisiin muinaisjäännösalueeksi.

Kaupungin strategisessa ryhmässä päädyttiin kevään 2023 aikana siihen, ettei lähdetä ns. pelastuskaivauksiin; suunnitelmaa muokataan ja muinaisjäännösalueelle osoitetaan suojelumerkintä.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu kaupungin infran suunnittelussa alustavia katu- ja kunnallisteknisiä mitoituksia sekä liikennetarkasteluja. Suunnitelmaa on käyty lävitse myös viheraluesuunnittelijan, kiinteistö- ja mittauspalveluiden sekä rakennusvalvonnan kanssa.

Loimua Oy suoritti koekaivauksia Aleksis Kiven kadun varressa sijaitsevan maakaasujohdon tarkan sijainnin määrittämiseksi. Koekaivauksien yhteydessä maakaasujohdon päälle lisättiin maakaasujohdon apupaaluja johdon sijainnin havainnollistamiseksi tulevaisuuden rakentajille.

4.2.4 Valmisteluvaiheessa saatu palaute

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot ja kannanotot ELY-keskukselta, kaupunginmuseolta, verkkoyhtiöiltä, pelastuslaitokselta ja kaupunkirakenteen eri asiantuntijoilta. Lausunto saapui ELY-keskukselta, kaupunginmuseolta, Loimualta sekä HS-Vedeltä. Lisäksi kaavaluonnoksesta antoivat yhteisen palautteen kaksi naapuria, jotka edustivat palautteellaan kaava-alueen muitakin eteläpuoleisia naapureita, Sipilän alueen asukkaita.

Naapurimielipiteessä vanhan asuntoalueen rajalla olevat kiinteistöjen omistajat vastustivat heidän ja suunnittelualueen välisen puisto / viheralueen poistamista.

Kaupunginmuseon lausunnossa todettiin metallinilmaisinharrastajien ja museon maastotarkastuksen perusteella alueelta tehdyn löytöjä, jotka viittasivat kiinteään muinaisjäännykseen. Jotta kaavaluonnoksessa voitiin edetä, tuli selvittää koekaivauksin onko kohteella säilyneenä pellon kyntökerroksen alapuolisia kiinteitä muinaisjäännyksrakenteita tai kulttuurikerroksia.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin päivitetyn selvityksen tekemistä melutilanteen osalta. Se antaisi paremman kuvan kaavaratkaisusta ja suunnitellun rakenteen melusuojausvaikutuksista. Kehotetaan kannustamaan uusiutuvien energialähteiden soveltamiseen mm. asemakaavaan liittyvässä rakentamistapaohjeessa. Olevan suojatien turvallisuuden arvioinnin lisäksi suositetaan tarkastelemaan, että erityisesti kaava-alueen idän puoleisille tonteille kulku sekä vilkkaan Aleksis Kiven kadun ylittäminen kevyen liikenteen reitille pääsemiseksi, kuten myös pääsy joukkoliikennepysäkeille, on turvallista. Alueella on luontaisesti kohonneita arseenipitoisuuksia. Nämä on huomioitava maa-ainesten tulevassa käytössä ja oltava asiasta yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen.

Loimua Oy:n palautteessa todetaan maakaasujohdon olevan lähimmillään n. 1 m kaavoitettavan alueen rajasta. Loimua Oy on tehnyt koekaivauksia alueella ja niiden perusteella lisännyt maastoon apupaaluja johdon sijainnin havainnollistamiseksi rakentajille. Jos maanrakennustöitä tehdään alle 5 metrin etäisyydellä johdosta, on rakentajan oltava yhteydessä Loimuaan.

HS-Vesi totesi lausunnossaan kaavamuutosalueen läpi kulkevat vesihuollon linjat. Johdoille pitää osoittaa rasitteet tai kaavakadun sijainnin muutos siten, että nykyiset johdot jäisivät tulevalle katualueelle.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet löytyvät liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista. Kaavaehdotusta on muutettu ja täydennetty tarpeenmukaisten mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta.

4.2.5 Ehdotusvaiheessa saatu palaute

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja kannanotot Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Hämeenlinnan vammaisneuvostolta, Hämeenlinnan vanhusneuvostolta, Elenia Verkko Oy:ltä, HS-Vesi Oy:ltä, Loimua Oy:ltä, Gasgrid Finland Oy:ltä ja kaupungin eri yksiköiltä. Lausunto saapui Hämeenlinnan kaupunginmuseolta, Hämeen ELY-keskukselta ja Hämeenlinnan vammaisneuvostolta. Lausuntopyyynnön sai ottaa myös tiedonantona, mikäli mitään erityistä lausuttavaa ei ollut. Lisäksi saatiin yksi muistutus, jonka olivat allekirjoittaneet kaksi naapuria.

Naapurimuistutuksessa vastustetaan edelleen nykyisten asukkaiden ja suunnittelualueen välisen puistoalueen poistamista. Vaikuttavina tekijöinä on ollut tonttien lukumäärä ja viheralueiden hoidosta syntyvät kustannukset. On unohdettu asumisviihtyvyyteen vaikuttavat luontoarvot ja tekijät. Todetaan, että luonnosvaiheessa ollut puisto on kutistettu lähes jalkakäytäväksi. Halutaan saattaa tiedoksi, että alueen rakentamista ei kuitenkaan vastusteta.

Kaupunginmuseon lausunnossa ei ollut huomautettavaa. Kaavaehdotukseen liittyvää rakentamistapaohjetta alueellinen vastuumuseo pitää tervetulleena ja hyvin laadittuna. Alueen ympäröivä rakennuskanta on valmistunut 1980–1990-luvulla, ja nyt kaavoitettava uusi pientaloalue edustaa 2020-luvun rakennustyyliä luoden alueelle oman yhtenäisen kerrostuman, vaalien näin alueen kerroksellisuutta. Julkisivuväriehdotuksien maanläheisyyttä alueellinen vastuumuseo pitää

onnistuneena. Rakennustapaohjeeseen sisällytetty ohjeistus rakennuksen elinkaaresta sekä suositus käyttää kierrätettyjä rakennusmateriaaleja ja -tuotteita on tervetullut ja hyvä lisä.

ELY-keskuksella ei ollut huomautettava enää koskien liikennemeluselvitystä, energiataloutta tai kevyen liikenteen yhteyksiä. Lausunnossa todetaan tonttien hulevesien viivytysvaatimuksen olevan yleisemmin käytetty $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$. Ehdotuksessa on käytetty alueella vaatimusta $0,5 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$. Mitoituksessa tulisi huomioida ilmastomuutoksen vaikutus poikkeuksellisten rankkasateiden lisääntymiseen ja poikkeuksellisia vesitilanteita varten tulvareitit. Myöskin rakentamisaikaiseen hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Lisäksi todetaan, että luontaisesti kohonneet arseenipitoisuudet on huomioitava maa-ainesten tulevassa käytössä. Kirjausta rakennustapaohjeeseen ko. maiden muualle toimittamisesta ja hyödyntämisestä pidetään tärkeänä ja asiasta on oltava yhteydessä hyvissä ajoin ELY-keskukseen ennen massojen toimituksia.

Vammaisneuvoston kannanotossa painotettiin riittävän viheralueen jättämistä alueelle, esteettömiä kulkuväyliä ja hyvää talvikunnossapitoa. Lumen siirrolle pitää olla tilaa eli senkään puolesta ei saa olla liian tiivis asuntokanta. Riittävästi tilaa tarvitaan myös muutostöille, esim. tehdessä mahdollisia oviluiskia asuntoihin.

Muistutus ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet löytyvät liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista. Kaavaehdotusta on tarkistettu annetun palatutteen perustella siltä osin kuin se on ollut tarpeellista.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavasuunnittelussa on tutkittu alueen kehittämismahdollisuudet pientalotalotonteiksi ja niitä palveleviksi kaduiksi ja viheralueyhteyksien jatkuvuus. Kaavoitustyön aikana tavoitteeksi on tullut myös muinaisjäännösalueen suojelu asemakaavassa. Alueelle suunnitellaan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asumista; pienistä tonteista koostuvaa tiivistä ja yhteisöllistä pientaloaluetta, mikä tukeutuu Jukolan kattaviin palveluihin, hyviin liikenneyhteyksiin sekä rakenteeltaan nykyisiin viereisiin pientaloalueisiin. Tavoitteena on luoda vehreä ja viihtyisä asuinalue, jossa myös esteettömyys ja turvallisuus on huomioitu. Näin ollen asuinalue soveltuu eri elämänvaiheissa oleville asukkaille.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavaehdotuksessa esitetään ympäröivään kaupunki- ja yhdyskuntarakenteeseen soveltuvaa ja tukeutuvaa matalaa pientaloaluetta, jota kiertää katulenkki. Alueen keskelle jää pohjois-eteläsuuntainen puistokulkuyhteys, joka täydentää etelästä alkavaa ja Hattelmalanharjulle jatkuvaa viheryhteyttä. Länsiosaan sijoittuva rautakautinen ja historiallisen ajan asuinalue on osoitettu muinaisjäännösalueeksi. Pihoissa ja puistossa korostuu puutarhamaisuus. Kaavaratkaisussa on huomioitu Aleksis Kiven kadun liikenteestä aiheutuvat ympäristöhäiriöt sekä nykyiset alueen läpi kulkevat maanalaiset verkostot. Pysäköinnin mitoitus nojautuu alueen sijaintiin hyvien kävely-, pyöräily- ja julkisen liikenteen verkostojen äärellä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava laaditaan Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 asumiselle ja tiivistämistarpeelle osoitetulle alueelle. Alueelle kaavoitetaan yhteensä 32 tonttia erillispientaloille sekä yksi asuinpientalotontti paritaloille. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan muinaisjäännösalue, viherkulkuyhteys, koko aluetta palveleva katualue sekä yksi yleinen pysäköintialue. Aluetehokkuus on 0,16 ja asuinkortteleiden tehokkuus 0,25.

5.1.1 Mitoitus

Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5470 k-m², josta pientaloille tulee 4065 k-m² ja talousrakennuksille 1405 k-m². Pientalotonteiksi kaavassa osoitettavaa maa-alaa on n. 2,2 ha. Uutta katuverkkoa rakennetaan yhteensä n. 5300 m², jonka lisäksi rakennetaan yksi aluetta palveleva yleinen pysäköintialue. Kiinteälle muinaisjäännösalueelle varataan n. 5700 m² suuruinen alue.

Pientalotonttien (AO) rakennusoikeus asuinrakennukselle vaihtelee tontin koosta riippuen 50-170 k-m²:n välillä. Talousrakennusten rakennusoikeudet ovat 25-50 k-m². Asuinpientalojen tontilla (AP) asuinrakennuksia on mahdollista tehdä 3 kpl, rakennusaloilla on varattu rakennusoikeutta 230 k-m² yhtä taloa varten. Tontin talousrakennuksille on varattu 310 k-m² suuruinen rakennusoikeus. Alueella

käytettävä kerrosluku on pääosin 1, poikkeuksena Aleksis Kiven kadun varrella sijaitsevat tontit, joille on mahdollista rakentaa asuinrakennukseen 1 2/3-kerrosta.

Pysäköinnin mitoituksena käytetään AO- kortteleissa 1ap/asuinrakennus, asuinpientalokorttelissa 1,5 ap/asunto.

5.1.2 Liikenne

Uuden kaava-alueen tonttikadulla on nopeusrajoitus 30 km/h. Jalankulku ja pyöräily sijoitetaan ajoradalle. Mitoitusajoneuvona käytetään kuorma-autoa. Alueelle ajo tapahtuu Aleksis Kiven kadulle rakennettavan liittymän kautta. Puistoväylää pitkin on esitetty jalankulku- ja pyöräily-yhteys Aleksis Kiven kadun pyörätielle ja joukkoliikenteen pysäkeille. Kaava-alueelta kävelymatkaa Aleksis Kiven kadun pysäkeille kertyy korkeintaan n. 250 metriä alueen sisältä. Uuden maankäytön myötä Aleksis Kiven kadun suojatien turvallisuutta parannetaan keskisaarrekkeella.

Uuden asuinalueen omakotitalotontit ovat pieniä ja niille mahtuu pääosin yksi auto. Pysäköinti sallitaan kadunvarsilla, lisäksi pysäköinti on mahdollista yleiselle pysäköintialueelle.

Asuinalueen ajoradan mutkittelu ja kapeus ovat keinoja joilla pyritään pitämään tonttikadun nopeudet alhaisena. Puistoväylän katujen ylityskohtia on ajateltu korostettavan kadun kavennuksella ja pinnoitusmateriaalin vaihtumisella.

5.1.3 Muinaismuistoalue

Alueelta inventoidulle kiinteälle muinaisjäännöksen alueelle on osoitettu länsiosaan suojelumääräys. Alue on rauhoitettu muinaismuistolailla ja sen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.

Muinaismuistoalueelle perustetaan monivuotinen niitty. Sen läpi on merkitty ohjeellinen kulkuyhteys Mäkilaurilantielle, joka toteutetaan kevytrakenteisena, sorastettuna polkuna, ja jolla ei tule olemaan talvikunnossapitoa.

5.1.4 Palvelut

Kaavalla ei osoiteta uusia palveluita. Alue tulee tukeutumaan pääosin Jukolan lähipalveluihin. Lisäksi keskusta on neljän kilometrin ja Tiiriön kauppakeskus viiden kilometrin päässä kaava-alueesta.

5.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Maisemallisesti muutos avoimesta peltoalueesta tiiviiksi asuinalueeksi on merkittävä. Asumisen rakennuskorkeudet ovat pientaloalueella matalat. Puutarhamainen yleisilme ja rakennusten julkisivujen sekä pihojen muodostama kaupunkikuva luo yhteyden ympäröivään maisemaan, viherverkostoon ja alueen viljely- ja puutarhahistoriaan.

Hattelmalanharjun ja -järven väliin jäävä laaja peltoaukea muinaismuistoinen jää alueelle edustamaan avointa kulttuurimaisemaa.

5.2.2 Vaikutukset muinaismuistoihin

Alueella olevan moniperiodisen asuinpaikan, eli kiinteän muinaisjäännöksen koskemattomuus on turvattu suojelumerkinnällä. Alueelle ei kohdistu syvemmälle maakerroksiin kohdistuvaa rakentamista. Osoitetut polut toteutetaan kevytrakenteisina sorastettuina väylinä ja alueelle kylvetään monivuotinen niitty.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Uuden kaava-alueen tuottama liikennemäärä pientalotonttien asukasmäärän perusteella on keskimäärin noin 140 ajon./vrk. Uudelle asuinalueelle on mahdollista rakentaa 38 asuintaloa. Keskimäärin pientalossa asuvassa asuinkunnassa asuu Tilastokeskuksen mukaan 2,5 asukasta, jolloin asukasmääräksi muodostuu n. 100 henkilöä. Liikennemäärän arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön vuonna 2008 julkaiseman Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisun periaatteita. Asukasluvun kasvusta ei aiheudu merkittäviä muutoksia ympäröivien alueiden liikennemääriin.

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa jalankulkijoille ja pyöräilijöille sekä julkisella liikenteellä että autolla. Alue lukeutuu autovyöhykkeeseen, mutta joukkoliikenteen palvelutasoa nostamalla 30 minuutin vuoroväliin nykyisestä tunnin vuorovälistä, voitaisiin alueesta puhua jo joukkoliikennevyöhykkeenä. Kasvava asukasmäärä tukee osaltaan joukkoliikennepalveluja alueella.

5.2.4 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Alueen läpi kulkeva vesi- ja viemärijohdot on huomoitu kaavassa sijoittamalla katualue niiden kohdalle. Näin vältetään kalliilta siirtokustannuksilta. Aleksis Kiven kadun varressa sijaitseva maakaasun

jakelujohto on tarkemmitattu kaavoitustyön yhteydessä ja sen tarkka sijainti on katuviheralueella lähimmillään metrin päässä kaava-alueen ja tonttien rajaa. Tämä on huomioitu kaavassa rakennusten rakennusalan ja aidan sijoittelussa sekä rakentamistapaohjeessa maanrakennustöiden osalta.

5.2.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle suunniteltu rakentaminen on Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035 mukaista eikä heikennä merkittävästi alueen luonnonympäristöä tai asemakaavoitettavan alueen yhteyksiä.

Kaavoituskohde on pienialainen ja lähiympäristössä on laaja viher- ja ekologisten käytävien verkosto. Yksilajiseen viljeltyyn peltoon verrattuna alueen lajisto tulee monipuolistumaan pihojen ja niityalueen perustamisen myötä.

Hulevedet

Maankäytön muutos vaikuttaa suunnittelualueen hulevesiolosuhteisiin. Rakentamisen myötä hulevesien määrät tulevat lisääntymään. Suunnittelualueen vedet kerätään Tartonlenkin ja Aleksis Kiven kadun liittymän kohdalle, josta niitä ohjataan sadevesiputkistossa ja pintavaluntana ojissa Luolajan kylän suuntaan. Alueellisesti tarkasteltuna läheisten hulevesiputkistojen kapasiteetti on lähes täynnä.

Pintamaan alla oleva savinen ja silttinen maaperä soveltuu heikosti hulevesien imeyttämiseen, jolloin painopiste suunnittelualueella on vesien viivyttäminen mahdollisimman pitkään tonteilla ja kaduilla.

Kaavassa ja rakentamistapaohjeessa hulevesien hallintaratkaisuksi esitetään

- 1) Tonttien viivytyksratkaisut, joilla viivytetään vesiä $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden ja pienimmillä tonteilla keskikorttelissa $0,5 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Hulevesiä kerätään ja ohjataan käytettäväksi tontin kasvillisuuden käyttöön.
- 2) Hulevesien muodostumisen estäminen pihojen läpäisevillä päällysteillä.
- 3) Viherkatot.
- 4) Katualueiden painanteet tai ojat.
- 5) Rankkasateen sattuessa katu toimii tulvareittinä. Vedet ohjautuvat tonttikatua pitkin Aleksis Kiven kadulle ja siitä edelleen Luolajan suuntaan. Tonttikadun kasvavassa leveydessä Aleksis Kiven katua kohti on huomioitu hulevesien hallinta ja ohjaus. Koska katu toimii tulvareittinä, pihat ja rakennukset ohjeistetaan rakentamaan selkeästi katutasoa korkeammalle. Esim.

pihakorko on oltava tontin rajalla liittymän kohdalla vähintään n. 10 cm korkeammalla kuin katutaso.

Aluetasolla hulevesien hallintaa on käsitelty Sampo-Alajärven osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä hulevesiselvityksessä. Aleksis Kiven kadun varren jo rakennetuilla alueilla on arvoitu olevan hulevesien hallintavelkaa 3 235 m³. Odotettavissa oleva yleiskaavan mukainen maankäytön muutos ei ole Alilaurilan suunnittelualueen ympäristön osavaluma-alueella kuitenkaan iso. Vanhoilla jo olemassa oleville kiinteistöillä kiinteistökohtaisten hulevesiratkaisuiden kehittäminen ja toteutuminen on haasteellista ja hallintavelkaa joudutaan hoitamaan keskitetyillä ratkaisulla. Aleksis Kiven kadun varren alueen hulevesien hallintatoimenpiteenä on esitetty alustavasti Hattelmalanjärven luonnonsuojelualueen länsiosaan sijoitettua keskitettyä hulevesien hallintarakennetta, joka pystyisi vastaanottamaan 1500 m³ verran hulevettä. Rakenne voidaan sijoittaa myös toisaalle, jossa tämä tarve pystytään tyydyttämään.

Nykytilanteessa suurin osa vesistöihin kohdistuvasta kiintoaines- ja ravinnekuormituksesta muodostuu maa- ja metsätalousalueilta. Vesistöihin kohdistuva kuormitus tulee maankäytön muutosten myötä vähenemään, kun kuormitusta erityisesti aiheuttavat peltoalueet muuttuvat asuinalueiksi. Maankäytön muuttumisesta aiheutuva nettovaikutus on vesistökuormituksen kannalta positiivinen.

Kiintoaineskuormitus tulee vähenemään n. 10 % ja ravinnekuormitus n. 13 %. Hulevesien määrällisen hallinnan lähtökohdista toteutettavat toimenpiteet vielä edelleen vähentävät hulevesien kuormitusta purkuvesistöihin (Sampo-Alajärven osayleiskaavan hulevesiselvitys. Timo Nikulainen 16.1.2015. Sito).

5.2.6 Vaikutukset terveyteen

Melu

Melun ohjearvot ylitetään Aleksis Kiven kadun vieressä sekä päivä- että yöohjearvojen suhteen.

Uusien asuinalueiden melutason sallittu enimmäisarvo on päivällä klo 7-22 välillä 55 dB(A). Nyky- ja ennustetilanteessa ohjearvo ylittyy n. 22 m leveällä vyöhykkeellä suunnittelualueella Aleksis Kiven kadun varressa. Asemakaavaratkaisussa kadun viereisten tonttien asuinrakentaminen ohjataan kadun varteen ja eri tonteilla olevat rakennukset yhdistetään toisiinsa melulta suojaavalla umpinaisella aidalla. Ratkaisulla saadaan suojattua piha-alueet melulta, joilla oleskelu painottuu päiväaikaan.

Yöllä uusien alueiden melutason sallittu enimmäisarvon on klo 22-7 välillä 45 dB(A). Nyky- ja ennustetilanteessa ohjearvo ylittyy n. 37 m leveällä vyöhykellä suunnittelualueella Aleksis Kiven kadun varressa. Asuinrakennuksen rakenteille on annettu 35 dBA määräys ääneneristävydestä liikennemelua vastaan. Täällä saavutetaan riittävä sisämelutaso asuinrakennuksessa sekä yö- että päiväaikaan.

Melun ohjearvojen ylitykset kohdistuvat asemakaavaehdotuksen mukaiselle ensimmäiselle tonttiriville Aleksis Kiven kadun varressa. Melua torjuvat toimenpiteet on kohdistettu tälle tonttiriville ja suojaisat oleskelutilat saadaan järjestettyä asuinrakennusten lounaispuolelle.

Liikenneturvallisuus

Alueen tonttikadulle ei tule erillistä jalankulku- ja pyörätietä. Asuinalueen ajoradan mutkittelu ja kapeus ovat keinoja joilla pyritään pitämään kadun nopeudet alhaisena.

Keskellä kulkevan puistoväylän katujen ylityskohtiin on tehty kaavassa näkemäviisteet. Lisäksi kadun ylitystä on ajateltu korostettavan kadun kavennuksella ja pinnoitusmateriaalin vaihtumisella. Väylän kohdalla oleva Aleksis Kiven kadun ylittävä suojatie muutetaan keskisaarekkeelliseksi. Viimekädessä liikenneturvallisuuteen liittyvät asiat tarkentuvat katu- ja liikenteenohjaussuunnitelmassa.

Maaperä

Maaperän pilaantuneisuudesta tehdyn selvityksen yhteydessä tutkituissa näytteissä ei todettu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnys- tai ohjearvorajojen ylityksiä tutkittujen haitta-aineiden osalta. Arseenipitoisuudet ylittävät kaikissa näytteissä Suomessa käytetyn kynnysarvotason 5 mg/kg, mutta alittavat alueen suurimman suositellun taustapitoisuustason 31 mg/kg, jota käytetään kynnysarvotason sijasta. Nämä luontaisesti kohonneet arseenipitoisuudet tulee kuitenkin ottaa huomioon maa-ainesten tulevassa käytössä. Asiasta on lisätty ohjeistus rakentamistapaohjeeseen.

5.2.7 Muut vaikutukset

Alueen rakentuminen pientaloalueeksi vastaa kaupungin tavoitteisiin erilaisten asumisratkaisujen tarjoamisesta ja kysyntään omakotitalotonteista lähellä palveluja ja luontoa. Pientaloalue tarjoaa mahdollisuuden esteettömään asumiseen elämänvaiheesta riippumatta.

5.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueen rakentuminen ei merkittävästi lisää häiriötekijöitä alueelle.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Pienennös kaavakartasta ja –määräyksistä on esitetty erillisessä liitteessä.

5.5 NIMISTÖ

Alue on nimetty Alilaurilaksi. Nimi tulee Laurilan tilasta lohkotun nykyisen peltopalstan Pelto-Ali-Laurilan nimestä. Nimistössä on jatkettu eteläisen alueen ystävyyskaupunkiteemaa. Suunnittelualueella oleva katu on nimetty Tartonlenkiksi. Muinaismuistoalueen nimeksi on annettu Luccanpuisto.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

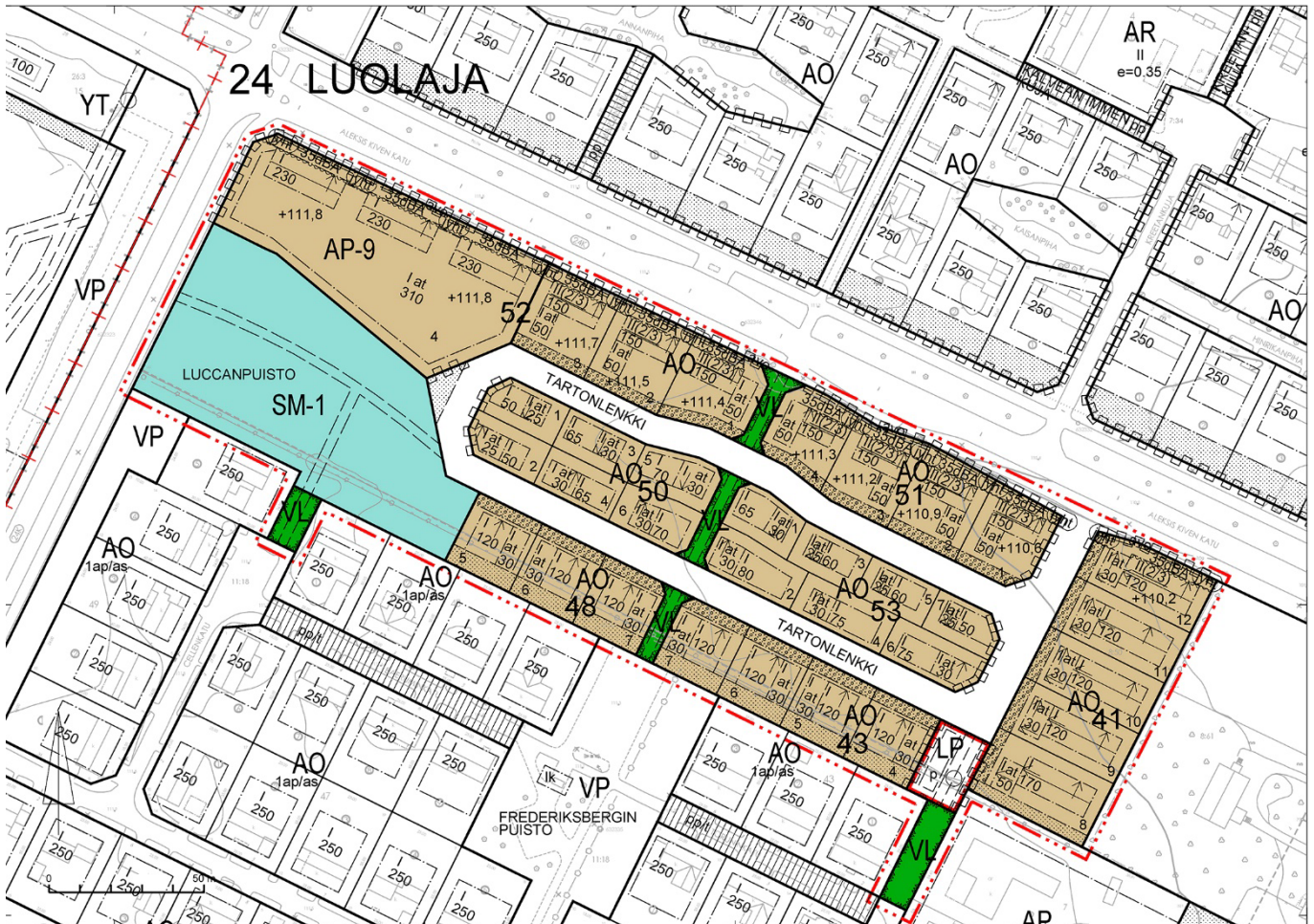
Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaava ja asemakaavan muutos tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Kaavan laadinnan yhteydessä aloitetaan ja kaavan tultua lainvoimaiseksi valmistellaan kunnallistekniset ja katusuunnitelmat sekä viheraluesuunnitelmat. Alueen toteuttaminen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

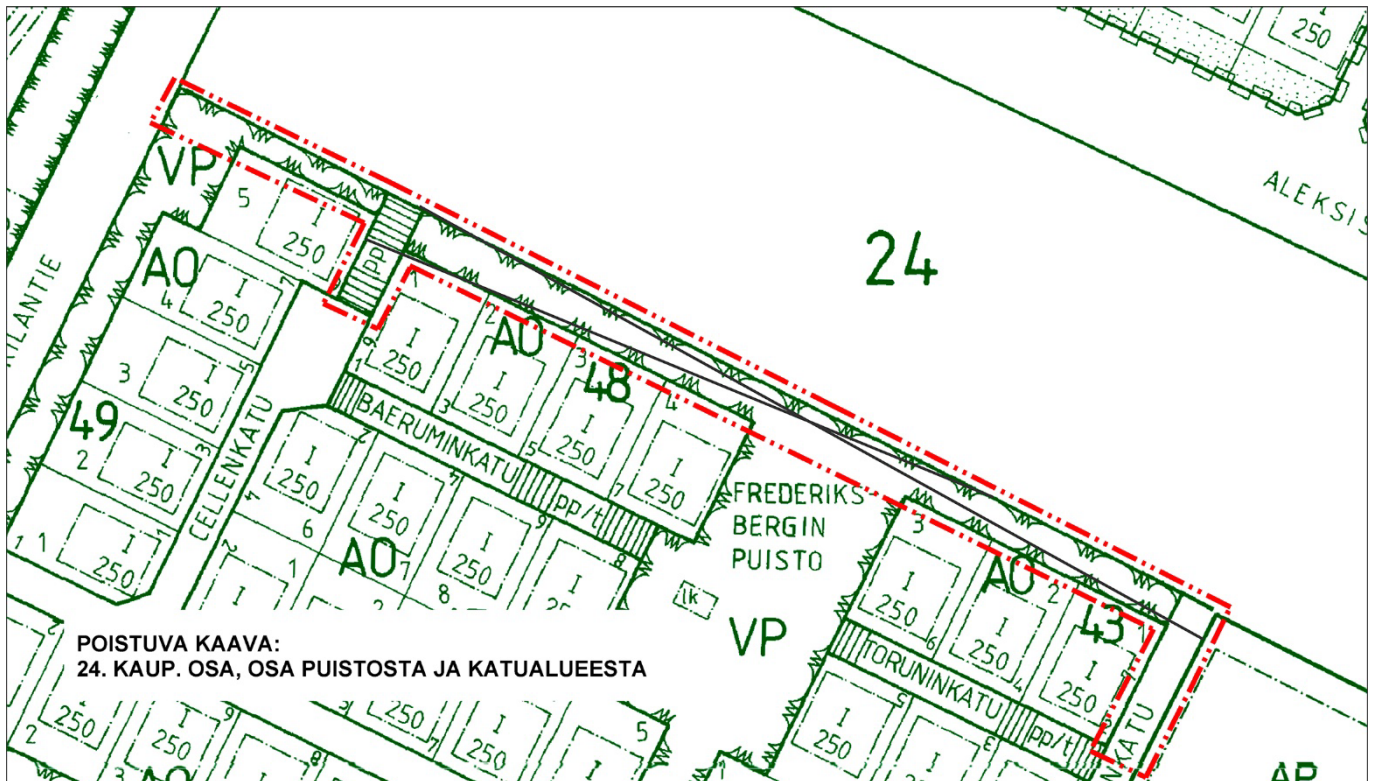
Hämeenlinna 29.1.2024

Jari Mettälä
maankäytön suunnittelujohtaja

LIITE 1

Asemakaavaehdotus 6.2.2024





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET :



Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia pientaloja.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.



Muinaismuistoalue.
Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

LUOL

Kaupunginosan nimi.

24

Kaupunginosan numero.

52

Korttelin numero.

10

Ohjeellisen tontin numero

KATU

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

120

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

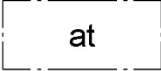
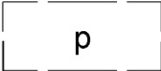
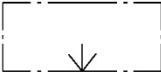
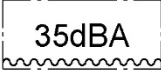
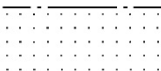
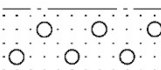
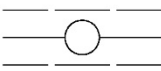
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+111,8

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema, johon piha-alue tulee rakentaa.

II(2/3)

Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

6763293		Rakennusala.
6763293		Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.
		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.
		Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dBA.
		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta liikennemelulta.
		Istutettava alueen osa.
		Puutarhamainen etupiha-alue.
		Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
		Ohjeellinen sadevesien viemärointiä varten rakennettavan avo-ojan tai maanalaisen viemärin sijainti.
		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:**Erillispientalojen korttelialue**

- Tontille saa rakentaa ainoastaan yhden asuinrakennuksen.
- Päärakennus, autosuoja ja talousrakennus on sijoitettava rakennusalan sisään. Talousrakennus voidaan joko yhdistää asuinrakennukseen tai rakentaa erillisenä rakennuksena. Erillisten talousrakennusten tulee olla asuinrakennukselle alisteisia.
- Autosuojaan tai talousrakennukseen voidaan liittää matalampia katoksia.
- Kortteleissa 50 ja 53 auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen (at) rakennusoikeuteen lasketaan mukaan myös katokset.
- Kortteleissa 50 ja 53 tonteille voidaan rakentaa 6 m² suuruinen vaja, kasvihuone, tai vastaava rakennusoikeuden lisäksi. Muilla erillispientalotonteilla piharakennus voi olla 10 m² suuruinen. Rakennus voidaan sijoittaa 2 m etäisyydelle naapurin rajasta. Rakennuksen sijoituksessa on huomioitava naapuritontin rakentamiselle mahdollisesti aiheutuvat rajoitukset ja paloturvallisuusriskit.
- jyht-merkintä: Rakennukset tulee yhdistää Aleksis Kiven kadulta tulevaa liikennemelua vastaan yhtenäisellä julkisivurakenteella. Asuin- ja/tai talousrakennuksen julkisivu jatkuu koko tontin osuudelta aitarakenteena, jonka korkeus on 1,6 m. Aita sijoitetaan 1 m sisään rakennuksen nurkkakulmasta ja rakennetaan suorassa kulmassa kohti tontin rajaa. Aita on väriykseltään, materiaailtaan ja ulkoverhouksen suunnaltaan samanlainen tontilla olevan rakennuksen kanssa. Rakenteeltaan aita on kaksipuolinen, sokkelilla ja anturaperustuksella varustettu. Aitaan tulee rakentaa umpinainen huoltoportti.

Asuinpientalojen korttelialue

- Tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi voidaan rakentaa matalaa katettua tilaa esim. polkupyörien säilytystä varten.
- jyht-merkintä: Rakennukset tulee yhdistää Aleksis Kiven kadulta tulevaa liikennemelua vastaan yhtenäisellä julkisivurakenteella. Asuin- ja/tai talousrakennuksen julkisivu jatkuu koko tontin osuudelta aitarakenteena, jonka korkeus on 1,6 m. Aita sijoitetaan 1 m sisään rakennuksen nurkkakulmasta ja rakennetaan suorassa kulmassa kohti tontin rajaa. Aita on väriykseltään, materiaailtaan ja ulkoverhouksen suunnaltaan samanlainen tontilla olevan rakennuksen kanssa. Rakenteeltaan aita on kaksipuolinen, sokkelilla ja anturaperustuksella varustettu. Aitaan tulee rakentaa umpinainen huoltoportti.

Esteettömyys

Aliilaurilan alueen rakennusten ja tonttitoimintojen tulee olla pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.

Oleskelualueet

Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 5 % tontin pinta-alasta.

Autopaikat

Autopaikkoja on varattava vähintään

- AO-kortteleissa 1 ap/tontti.
- AP-korttelissa 1,5 ap/asunto ja vähintään 1 vieraspaikka.

Puutarhamainen etupiha-alue

- Tontille saa rakentaa ajoa varten enimmillään 4 m leveän ajoyhteyden ja lisäksi 1 m leveän käyntiyhteyden. Muilta osin alueen yleisilmeen tulee olla puutarhamainen, monilajisesti istutettu / kylvetty. Etupiha-alueelle istutetaan 1-3 pienikokoista puuta. Nurmetus hallitsevana kasvillisuutena ei täytä alueen vaatimusta. Nurmikkoa voi olla puolet etupihan alueesta. Aluetta ei saa aidata kadun suuntaan, vaan etupihat toimivat katukuvallisena tekijänä alueella. Etupihalle saa kasvillisuuden sekaan rakentaa pienialaisen, maasta mitattuna harjakorkeudeltaan enintään 3 m korkean avoterassin tai vastaavan oleskelualueen ja matalia istutusaluita tai viljelylaatikoita.

Hulevedet

- Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä etupihalla mahdollisimman paljon yhtenäisiä istutusalueita. Ensisijaisesti hulevesiä tulee kerätä ja ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön huomioiden rakenteiden kuivatus. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla mahdollisimman pitkään ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytysvaatimus:

- Kortteleiden 50 ja 53 tonteilla on 0,5m³/100 m²/ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.
- Kortteleiden 41, 43, 48, 51 ja 52 tonteilla on 1 m³/100 m²/ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.
- Talousrakennusten mahdollisten hulevettä viivyttävien viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta. Tonteille on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien käsittely.
- Aleksis Kiven kadulta valuvien hulevesien ohjaus pyritään järjestämään katualueella. Maakaasujohdon sijainnin vuoksi katualueen avo-ojan luiskat voivat ulottua läheisten tonttien puolelle.

Pihasuunnitelma

- Suunnitelma esitetään rakennuslupavaiheessa. Viherakentamisen ja hulevesien käsittelyn ja ohjaamisen voi esittää samassa suunnitelmassa.

ASEMAKAAVAAN LIITTYY ERIKSEEN LAADITTAVAT RAKENTAMISTAPOHJEET.

ALUEELLE TULEE LAATIA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

ASEMAKAAVA

24. KAUP. OSA, KORTTELIT, 41, 50-53, OSAT KORTTELIN 43 TONTEISTA 4-7 JA KORTTELIN 48 TONTEISTA 5-7, OSA MUINAISMUISTO-, PYSÄKÖINTI- JA LÄHIVIRKISTYSLUVEESTA SEKÄ KATUALUE.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

24. KAUP. OSA, OSAT KORTTELIN 43 TONTEISTA 4-7 JA KORTTELIN 48 TONTEISTA 5-7, SEKÄ OSA MUINAISMUISTO-, PYSÄKÖINTI- JA LÄHIVIRKISTYSLUVEISTA.

ALILAUROLA

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS	N:O 2598
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.	Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)	
vt. TONTTIPÄÄLLIKÖ KASTEENPOHJA ELINA	Korkeusjärjestelmä: N2000	
vt. KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ METTÄLÄ JARI	PVM 6.2.2024	SUUN. MV ja MS
	HYV.	PIIRT. MS/LL
	TULLUT VOIMAAN	SUHDE 1000

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	17.01.2024
Kaavan nimi	Alilaurila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.01.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2598
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4489	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,1210
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3279

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,4489	100,0	5470	0,16	3,1210	5470
A yhteensä	2,1975	63,7	5470	0,25	2,1975	5470
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1083	3,1			-0,1476	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5766	16,7			0,5046	
E yhteensä						
S yhteensä	0,5665	16,4			0,5665	
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

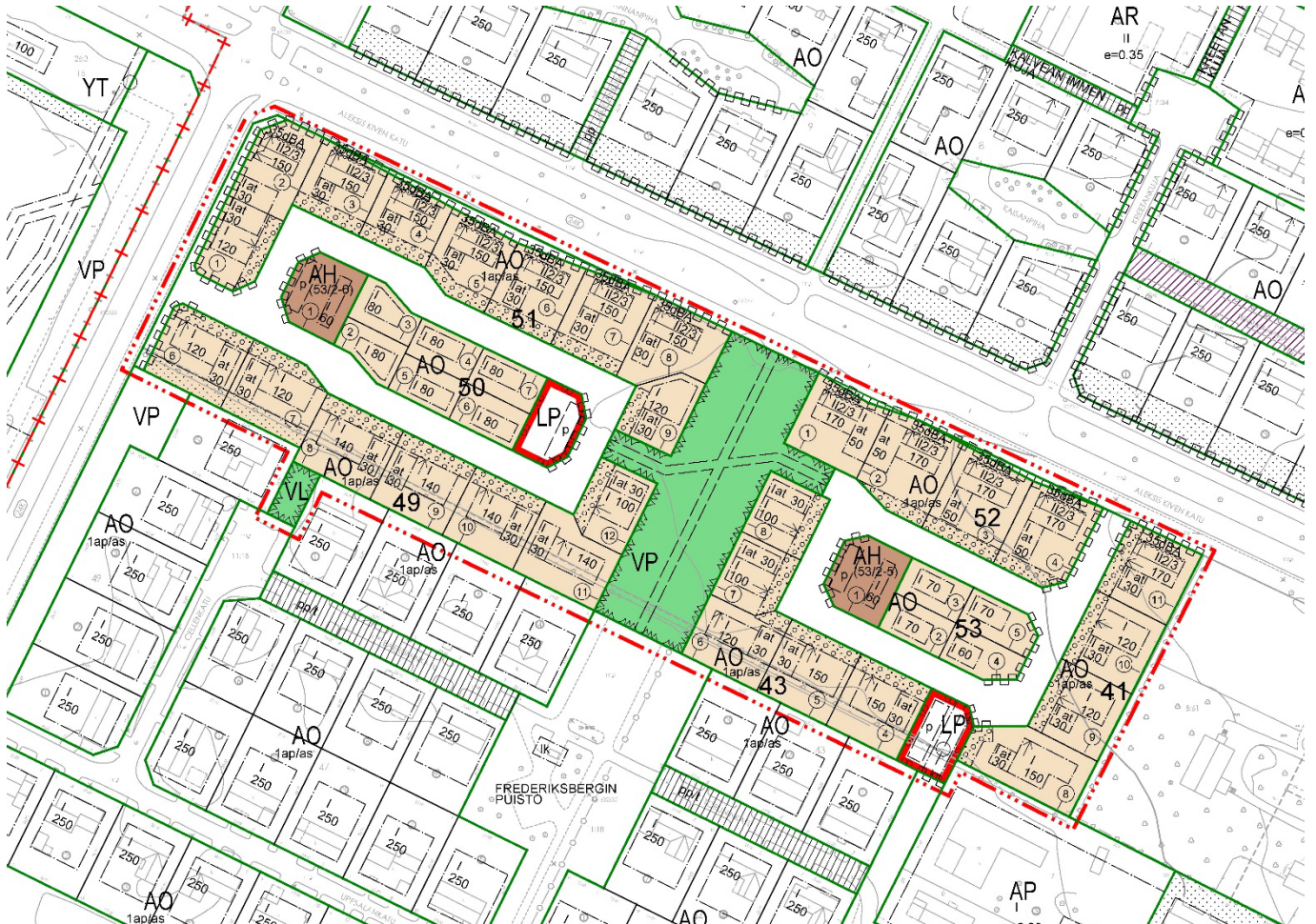
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,4489	100,0	5470	0,16	3,1210	5470
A yhteensä	2,1975	63,7	5470	0,25	2,1975	5470
AP	0,4136	18,8	1000	0,24	0,4136	1000
AO	1,7839	81,2	4470	0,25	1,7839	4470
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1083	3,1			-0,1476	
VP					-0,2559	
VL	0,1083	100,0			0,1083	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5766	16,7			0,5046	
Kadut	0,5322	92,3			0,4902	
Kev.liik.kadut					-0,0300	
LP	0,0444	7,7			0,0444	
E yhteensä						
S yhteensä	0,5665	16,4			0,5665	
SM	0,5665	100,0			0,5665	
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 3

Asemakaavaluonnos 5.4.2022



VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Asemakaava 2598

Alilaurila

KÄYNNISTYSVAIHE

Suunnittelutyö käynnistyi vuoden 2020 lopulla kaupunkirakenteen asiantuntijoista muodostettujen kahden tiimin työskentelyllä ja ideoinnilla pienten tonttien pientaloalueesta. Tiimityöt esiteltiin asukastilaisuudessa 9.6.2021, jonka jälkeen työt olivat viikon ajan esillä kaupungin nettisivuilla ja asukkailla oli mahdollisuus äänestää jatkoon menevästä suunnitelmasta. Vastaajia oli yhteensä 820. Työ nimeltä Jukolan Kirsikka voitti äänestyksen. Suunnittelutyötä jatkettiin kyseisen äänestyksen voittaneen idealuonnoksen pohjalta. Alue on jatkosuunnittelussa nimetty vanhan peltotilan mukaan Alilaurilaksi.

LUONNOSVAIHE

Kaavaluonnos on esitelty Kaavoituskatsauksen 2022 -asukastilaisuuden (Teams) yhteydessä 15.3.2022. Asemakaavaluonnos laadittiin kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen 5.4.2022. Lautakuntakäsittelyn jälkeen asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto kuulutettiin 9.4.2022 Kaupunkiuutisissa ja asetetiin nähtäville 30 päivän ajaksi 11.4.-13.5.2022. Samassa yhteydessä asemakaavaluonnos lähetettiin naapureille ja osallisille tiedoksi. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lisäksi lausunnot ja kannanotot ELY-keskukselta, kaupunginmuseolta, verkkoyhtiöiltä, pelastuslaitokselta ja kaupunkirakenteen eri asiantuntijoilta. Lausunto saapui ELY-keskukselta, kaupunginmuseolta, Loimualta ja HS-Vedeltä. Lisäksi kaavaluonnoksesta antoivat yhteisen palautteen kaksi naapuria, jotka edustivat palautteellaan kaava-alueen muitakin eteläpuoleisia naapureita, Sipilän alueen asukkaita.

Kaupunkirakenteen asiantuntijat ottivat kantaa Aleksis Kiven kadun sekä Mäkilaurilantien liittymien näkemäalueisiin, Aleksis Kiven kadun ylityksen liikenneturvallisuuteen sekä yhteiskäyttöalueiden hallintaan ja sopimuksiin. Näkemät on huomioitu viimeisinä kaavaehdotuksessa ja liikenneturvallisuus jalankulun ylityksen osalta huomioidaan katu- ja liikennesuunnitelmassa. Yhteiskäyttöalueista (AH-tontit) luovuttiin kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaupunginmuseon lausunto

Arkeologinen kulttuuriperintö

*Suunnittelualueen keskeiseltä paikalta, nykyisin vuokraviljelyssä olevan pellon länsiosasta, on löytenyt metallinetsinharrastuksessa 26.4.2022 viitteitä rautakautisesta kalmistosta. Paikalla suoritettiin vastuumuseon arkeologin maastotarkastus 28.4.2022, jolloin havaittiin runsaasti myöhäisrautakautiseen hautapaikkaan viittaavia löytöjä kahden metallinetsinharrastajan avustuksella. Kohteen tiedot ja löytölevinnän perusteella määritelty ylimalkainen raja-
aus on lisätty muinaisjäännösrekisteriin – Alilaurila, mj-tunnus 1000044169, kohdetiedot: <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000044169>. Tarkastuksessa ei voitu selvittää, missä määrin kiinteää muinaisjäännöstä on säilyneenä peltomaan kyntökerroksen alapuolella. Todennäköisimmin säilyneitä kulttuurikerroksia ja rakenteita voi sijaita muinaisjäännösalueen länsiosien tiheimmän löytölevinnän alueella.*

*Kaavaluonnoksessa muinaisjäännösalueelle on suunniteltu asuinrakentamista. Jotta kaavassa voidaan edetä, tulee koekaivauksin riittävän tiheästi koekuopittamalla ja esimerkiksi metallinetsintä hyödyntäen selvittää onko kohteella Alilaurila (1000044169) säilyneenä pellon kyntökerroksen alapuolisia kiinteitä muinaisjäännösrakenteita tai kulttuurikerroksia. Kiinteän muinaisjäännösalueen raja-
aus voi olla huhtikuun 2022 tarkastushavaintoja suppeampi tai laajempi. Kohteen vaikutusta kaavoitukseen voidaan arvioida vasta koekaivausten tulosten perusteella.*

Muinaismuistolain 13 ja 15 §:n nojalla arkeologisten tutkimusten kustannuksista ja tilaamisesta vastaa kaavan toteuttaja. Koekaivauksissa tulee noudattaa Museoviraston laatimia arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita. Ennen töiden aloittamista valitun toimijan tulee vielä hakea Museovirastolta muinaismuistolain 10 §:n mukainen tutkimuslupa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti merkittävään (Luolajan kylä ja kulttuurimaisema) rakennettuun kulttuuriympäristöön. 1850-luvulla Luolajan kylän lävitse tehtiin Rehbinderin oikaisuna tunnettu Härkätien uusi suunta Alajärven eteläpuolitse Koskensillan ylitse.

Kaava-alue on rakentamaton ja suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuoliset pientaloalueet ovat rakentuneet pääosin 1980-90-luvuilla. Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai kulttuurimaiseman osalta.

Vastine kaupunginmuseon lausuntoon

Alue tutkittiin kaupungin puitesopimuskonsultin toimesta metallinilmaisimen kanssa ja koekuopittamalla syksyllä 2022. Saaduissa tuloksissa todettiin rautakaudelle ja historialliselle ajalle ajoittuva muinaisjäännös suunnittelualueen länsiosasta. Muinaisjäännöstä näkyi koeojissa rippeinä ja pienialaisina laikkuina, mutta koeojien välisessä maassa voi silti olla säilyneenä suuriakin muinaisjäännösrakenteita, kuten kellareita, jätekuoppia tai mahdollisesti hautauksiakin. Selvityksen tulokset on huomioitu asemakaavaehdotuksessa alueen länsiosaan osoitetulla muinaismuistoaluemerkinnällä (SM-1). Asian tiimoilta on käyty kaksi työneuvottelua museoviranomaisten ja kaavoituksen kesken. Raportti Hämeenlinnan Alilaurilan arkeologisesta koekaivauksesta on lisätty kaavoituksen liiteaineistoon.

ELY:n lausunto

Hämeenlinnan kaupunki pyytää Hämeen ELY-keskukselta lausuntoa nk. Alilaurilan alueen asemakaavan valmisteluaineistosta. Suunnittelualue sijaitsee Luolajan kaupunginosassa ja se käsittää Aleksis Kiven kadun varrella olevan n. 3,3 ha suuruisen peltoalueen. Asemakaavoituksen tavoitteena on suunnitella alueelle pienistä tonteista koostuva tiivis ja yhteisöllinen pientaloalue. Kaavaluonnokseen liittyy rakentamistapaohje.

Aleksis Kiven kadulta aiheutuu liikennelähtöistä melua suunnitellulle asuinalueelle. Asemakaavoituksen lähtökohtana on käytetty vuonna 2017 Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavaa varten laadittua liikennemeluselvitystä, jonka mukaan nykyisellä maankäytöllä vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä laskettuna uudella kaava-alueella melutasot ovat päiväaikaan 45-55 dB ja yöaikaan 40-50 dB. Selvityksen perusteella asemakaavaan on merkitty ääneneristävyysvaatimuksia Aleksis Kiven kadun puoleisille rakennusaloille. Päivitetty selvitys melutilanteen osalta antaisi paremman kuvan kaavaratkaisusta ja suunnitellun rakenteen melusuojausvaikutuksista.

Uuden asuinalueen osan kaavoittaminen antaa mahdollisuuden suunnitella alue ja asemakaava siten, että rakentamisessa voidaan hyödyntää uusiutuvia energialähteitä. Uusiutuvien energialähteiden soveltamiseen voidaan kannustaa mm. asemakaavaan liittyvässä rakentamistapaohjeessa. Energiansäästöä voidaan saavuttaa myös passiivisin keinoin, kuten kiinnittämällä erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun ja aukotukseen. ELY-keskus kannustaa Alilaurilan kaava-alueen suunnittelussa hyödyntämään uusiutuvien energialähteiden potentiaalia.

Asemakaavaselostuksessa on kuvattu liikenteen nykytilaa sekä kaavan vaikutuksia liikenteeseen. Selostuksessa kuvataan, että jalankulku- ja pyöräily-yhteys Aleksis Kiven kadun pyörätielle sekä joukkoliikenteen pysäkeille tapahtuu kaava-alueen keskiosassa olevan puistoyhteyden kautta. Usein tämän tyyppiset väylät eivät ole käytössä ympärivuotisesti, jolloin niiden käyttö rajoittuu tiettyyn vuodenaikaan. Kevyt liikenne kulkee aina lyhyintä reittiä. ELY-keskus suosittaa olevan suojatien turvallisuuden arvioinnin lisäksi tarkastelemaan, että erityisesti kaava-alueen idän puoleisille tonteille kulku sekä vilkkaan Aleksis Kiven kadun ylittäminen kevyen liikenteen reitille pääsemiseksi kuten myös pääsy joukkoliikennepysäkeille on turvallista.

Taratest Oy on tehnyt kohteessa maaperän pilaantuneisuusselvityksen, jonka mukaan tutkimuksissa ei todettu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnys- tai ohjearvorajojen ylityksiä tutkittujen haitta-aineiden osalta. Arseenipitoisuudet ylittävät kaikissa näytteissä Suomessa käytetyn kynnysarvotason 5 mg/kg, mutta alittavat alueen suurimman suositellun taustapitoisuustason 31 mg/kg, jota käytetään kynnysarvotason sijasta. Nämä luontaisesti kohonneet arseenipitoisuudet on huomioitava maa-ainesten tulevassa käytössä ja oltava asiasta yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen osallisiksi on nimetty alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset, seurat ja yhdistykset, verkostoyhtiöt sekä asiantuntijaviranomaiset. Asianomaiset viranomaistahot tulee avata tarkemmin osallisissa.

Vastine ELY:n lausuntoon

Alueen liikennemelutilanne ei ole merkittävästi muuttunut yleiskaavan 2035 yhteydessä laadittuihin selvityksiin nähden. Kaavoitetun asuinalueen myötä tuleva henkilöautoliikenne ei myöskään merkittävästi muuta tilannetta. Liikennemelu on huomioitu kaavassa sekä rakennusten ääneneristävyysmerkinnöillä että kaavaehdotukseen lisätyllä yhtenäisen 1,6 metriä korkean ja umpinaisen julkisivuaidan muodostumisella Aleksis Kiven kadun puoleiselle osalle tontteja.

Rakentamistapaohjeeseen on lisätty ohjeistuksia koskien uusiutuvien energialähteiden potentiaalin hyödyntämistä sekä energiansäästöä passiivisin keinoin. Lisäksi on ohjeistettu ottamaan yhteyttä Hämeen ELY-keskukseen maa-ainesten tulevan käytön osalta.

Lausunnossa mainittu puistoyhteys on puistossa kulkeva erillinen jalankulku- ja pyörätie, joka tulee olemaan kaupungin kunnossapitovastuulla ympärivuotisessa hoidossa. Uuden suojatien toteuttamisedellytyksiä ja tarvetta kaava-alueen itäpuolelle on arvioitu ja tavoitteena on, että uusia

suojateitä ei toteuteta Aleksis Kiven kadulle, vaan käytetään olemassa olevia. Puistoyhteyden kohdalla oleva suojatien turvallisuutta parannetaan muuttamalla se keskisaarekkeelliseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on täydennetty asianomaiset viranomaistahot.

Loimua Oy:n lausunto

Kaavaluonnokseen ei ole huomautettavaa.

- Suunnittelualueella sijaitsee Loimua Oy:n PEH90x8,2 maakaasujohto.
- Loimua Oy suoritti koekaivauksia maakaasujohdon tarkan sijainnin määrittämiseksi. Koekaivauksien perusteella maakaasujohto sijaitsee lähimmillään noin yhden metrin päässä kaavoitettavan alueen rajasta. Koekaivauksien yhteydessä maakaasujohdon päälle lisättiin maakaasujohdon apupaaluja johdon sijainnin havainnollistamiseksi tulevaisuuden rakentajille.
- Jos maakaasujohtoa reunustavilla tonteilla tehdään maanrakennustöitä alle viiden metrin etäisyydellä maakaasujohdosta, on rakentajan oltava yhteydessä Loimuaan.
- Liitteen johtokarttaotteessa esitetyt maakaasujohto apupaalut ovat tarkemitattu kesäkuussa 2022, maakaasujohdot ovat alkuperäisistä suunnitelmista digitoitua aineistoa.
- Alilaurilan alueen rakentuessa Loimua Oy:n PEH90x8,2 maakaasujohto on suojattava teräsbetonilaatoituksella niiltä osin, jossa se jää uusien ajoratojen alle.
- Alueelle rakennettavat kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämmön ja/tai maakaasun jakeluun.

Vastine Loimua Oy:n lausuntoon

Kaavaselostukseen on lisätty maininta maakaasujohdon sijainnista. Rakentamistapaohjeessa on lisäkappale liittyen Aleksis Kiven kadun varrella sijaitsevaan maakaasujohtoon, sen suojaetäisyyksiin ja milloin rakentajan on oltava yhteydessä Loimuaan.

HS-Veden lausunto

Kaavamuutosalue sijoittuu HS-Veden nykyisen verkoston läheisyyteen. HS-Veden verkostot (vesijohto ja jätevesiviemäri) on rakennettu 1982 -1986 välisenä aikana. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Uppsalankadun, Baeruminkatun yms. vesihuollon kytkentälinjat. Kyseisissä linjoissa ei lähtökohtaisesti ole ikänsä tai kunnan puolesta saneeraustarvetta.

Mikäli kaava toteutetaan luonnoksen mukaisesti, niin siinä tapauksessa johdoille pitää osoittaa rasitteet. Mikäli johdot eivät voi jäädä sijoilleen ja ne on siirrettävä, vastaa siirron kustannuksista joku mu kuin HS-Vesi. HS-Vesi ehdottaakin, että kaavakadun sijaintia muutettaisiin siten, että nykyiset käytössä olevat johdot jäisivät tulevalle katualueelle.

Lisäksi HS-vesi esitti ehdotuksia viemäröinnin sijoittumiselle läntisellä puolella kaava-aluetta.

Vastine HS-Veden lausuntoon

Aleksis Kiven kadulle liittyvän kadun paikkaa on muutettu siten, että vesihuollonputket jäävät katualueelle (Luccankatu). Asemakaavan rakennetta on muutettu toimivaksi yhden lenkkikadun varaan (Tartonkatu), jolloin alueen vesihuolto rakennetaan kulkemaan katualueiden alla.

Naapuripalaute

Asemakaava Alilaurila luonnoksessa kaavahankkeen tontit ovat luonnoksessa piirretty kiinteäksi jatkeeksi alueen länsipuolella olevien 37–40 vuotta sitten rakennetun omakotialueen tontteihin.

Voimassa olevassa asemapiirroksessa on vanhan alueen pohjoisreuna merkitty, koko peltoalueen pituudelta puistoalueeksi, koostuen täysikasvuisista rautalepistä ja kanadankuusista.

Emme hyväksy, että vuonna 2022 Hämeenlinnan kaupunki on muuttamassa asemapiirroksessa esiintyvää puistoaluetta tonttimaaksi.

Kaavaluonnosta koskien puisto/viheralueen poistamista tulevan uuden ja vanhan asuntoalueen rajalta, vastustavat kaikki kiinteistöjen omistajat vanhan alueen pohjoisreunasta.

Aikoinaan alueelle rakentaneet ovat pitäneet tätä puistoaluetta ratkaisevana asiana tehdessään päätöstä tontin hankinnasta.

Muutos, joka luonnoksessa esiintyy, heikentää ratkaisevasti alueen viihtyvyyttä ja olevien tonttien arvoa. Muutos vaikuttaa myös alueen eläin- ja lintukantaan, hävittäen sen kokonaisuudessaan. Samoin maisemallinen ilme romuttuu.

Viheralueen säilyttäminen lisää ratkaisevasti tulevan uuden alueen, sekä vanhan alueen ja perinteikkään Luolajan agraarista ilmettä.

Asia on tärkeä hoitaa kaikkia osapuolia tyydyttävällä tavalla, eli luonnosvaiheen korjauksella.

Esitämme, että puistoalueeksi asemakaavaan lisätään sopivan levyinen kaista, joka avautuu molempiin suuntiin uuden alueen puistoksi merkityn alueen sivuilta, rautaleppäaidan suuntaisesti, koko alueen pituudelta.

Näin toimien saadaan kokonaisuus, joka alkaa Frederiksbergin puistosta jatkuen Aleksis kiven tielle saakka kauniina viherkeitaana.

Näin säilyy alueella 40 vuotta ollut ja asemapiirrokseen merkitty puistoreunus.

Tämä on tärkeä asia, jonka toivomme suunnittelun huomioivan.

Puutarhaneuvos Kalle Sipilä on rautalepät alueelle aikoinaan istuttanut omistamilleen maille, Amerikasta saamansa opin mukaan, suojaamaan sään vaikutuksilta viljelyksiä. Alueen pellot olivat aikoinaan kauppapuutarhan viljelysten käytössä.

Puisto/viherkaista on kaikille alueen asukkaille luontainen maamerkki ja mahdollisuus tarkkailla ja seurata luonnon muutoksia eri vuoden aikoina.

Toivotamme kaikki uudet asukkaat lämpimästi tervetulleiksi Alilaurilan alueelle.

[Vastine naapuripalautteeseen](#)

Uusi kaava-alue tulee kiinni eteläosan rakennettuihin tontteihin. Osittain nykyinen puistoalue muuttuu muinaismuistoalueeksi ja tällä kohtaa kuusi-leppä -aita säilyy, eikä muutos nykyisten asukkaiden kannalta ole suuri. Sen sijaan rajakohdan itäosassa kaistalemainen osuus puistosta muuttuu tonttimaaksi ja tältä osuudelta aidanne joudutaan poistamaan.

Kapeita kaistalemaisia kaupungin viheralueita ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää tai muodostaa, niiden käyttö ja ylläpito on haastavaa ja ne muodostavat helposti 'ei-kenenkään-maata' olevia alueita. Kyseinen alue kahden tontin välissä voi aiheuttaa konflikteja ja hämmennystä todellisesta tonttirajasta, kun viheraluekaistale mielletään helposti osaksi piha-aluetta. Näin ollen selkeä raja, jossa tontit rajautuvat toisiinsa, on toimivampi ratkaisu ja rajalle istutettavalla pensasaidalla ja istutusalueella saadaan kasvillisuusaihe ja vihreys jatkumaan nykyisen kuusista ja lepistä koostuvan aidanteen tilalle. Nykyinen täysikasvuisista puista koostuva aidanne on kuusten osalta harsuuntunut ja lisäksi aidanne on korkea- ja leveäkasvuisena tilaa vievä ja varjostava eritoten nykyisille kaava-alueen eteläpuoleisille tonteille. Puiden kaataminen kapealta vyöhykkeeltä jo rakentuneen tiiviin asuinalueen keskeltä on myöhemmässä vaiheessa todella haasteellista.

Vehreys ja puistomaisuus sekä monimuotoisuus kasvillisuuden osalta tulee alueella kaavan toteutumisen myötä lisääntymään nykytilanteesta, vaikkakin kuusi-leppä -aita osittain poistetaan. Aleksis Kiven kadun aiheuttama liikennemelu- ja /tai -näköymävaikutus ei ulotu nykyiselle asuinalueelle.

kaavan toteutumisenkaan jälkeen, joten puuidan ja viheraluekaistaleen säilyttämisellä ei ole suojausvaikutuksellista perustetta.

Uusi asuinalue on toimiva ja viihtyisä kaavaluonnoksessa esitetyllä mitoituksella muun muassa katu- ja tonttileveyksien suhteen. Lisäksi uusien tonttien tarkalla rakennusalan osoituksella on varmistettu, että uusien ja jo rakentuneiden tonttien piha-alueet tulevat vastakkain, eikä näin ollen nykyisten asuinrakennusten tontin rajan takana ole välittömästi rakennusta vastassa.

Luolajan kylän maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö rajoittuu kaava-alueen itäosiin. Kulttuuriympäristöön kuuluu laajat peltoaukeat ja vanhat alueella säilyneet rakennukset pihapiireineen. Kuusileppä -aita osittain ja nykyinen kuusiaita, mikä rajaa kaava-alueen ja sen itäpuolista Laurilan tilaa, jäävät alueelle säilymään kulttuuriympäristöä rajaavana aiheena. Kuusileppä-aidalla ei ole inventoitua arvoa eikä se edusta esimerkiksi maisemallisesti tärkeää kujannepuustoa. Se on aikoinaan istutettu suojaamaan viljelyksiä, mutta koska kaava-alueella viljelytoiminta loppuu ja yhdyskuntarakenteellisesti sen toiminnot ja käyttö tulevat vastaamaan samaa pientaloasumista kuin kaava-alueen eteläpuolinenkin osa, maisemallista rajaelementtiä niiden välille ei välttämättä tarvita. Sen sijaan toteutuvasta uudesta kaava-alueesta sekä eteläpuolisesta jo rakentuneesta asuinalueesta muodostuu yhtenäinen vihreä asuinalue.

EHDOTUSVAIHE

Kaavaehdotus, luonnosvaiheen palaute ja rakentamistapaohje käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 14.11.2024. Kokouksen jälkeen ehdotusaineisto kuulutettiin 22.11.2023 ja asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolo pidettiin 27.11.2023 – 8.1.2024. Naapureille lähetettiin kirje ja osalliset saivat tehdä asiasta muistutuksen.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin tässä vaiheessa lausunnot ja kannanotot Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Hämeenlinnan vammaisneuvostolta, Hämeenlinnan vanhusneuvostolta, Elenia Verkko Oy:ltä, HS-Vesi Oy:ltä, Loimua Oy:ltä, Gasgrid Finland Oy:ltä ja kaupungin eri yksiköiltä.

Lausunto saapui Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta ja Hämeenlinnan vammaisneuvostolta. Lausuntopyynnön sai ottaa myös tiedonantona, mikäli mitään erityistä lausuttavaa ei ollut. Lisäksi saatiin yksi muistutus, jonka olivat allekirjoittaneet kaksi naapuria.

Kaupungin sisäisesti kaavaehdotusta on käsitelty kiinteistö- ja mittauspalveluiden, rakennusvalvonnan ja infran suunnittelun kanssa.

Kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseon lausunnossa ei ollut huomautettavaa. Kaavaehdotukseen liittyvää rakentamistapaohjetta alueellinen vastuumuseo pitää tervetulleena ja hyvin laadittuna. Alueen ympäröivä rakennuskanta on valmistunut 1980–1990-luvulla, ja nyt kaavoitettava uusi pientaloalue edustaa 2020-luvun rakennustyyliä luoden alueelle oman yhtenäisen kerrostuman, vaalien näin alueen kerroksellisuutta. Julkisivuväriehdotuksien maanläheisyyttä alueellinen vastuumuseo pitää onnistuneena. Rakennustapaohjeeseen sisällytetty ohjeistus rakennuksen elinkaaresta sekä suositus käyttää kierrätettyjä rakennusmateriaaleja ja -tuotteita on tervetullut ja hyvä lisä.

ELY:n lausunto

Hämeen ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa asiakohdassa mainitusta asemakaavaehdotuksesta. ELY-keskus on aiemmassa lausunnossaan tuonut esiin liikennemelua koskevaan selvitykseen, energiatalouteen ja kevyen liikenteen yhteyksiin. ELY-keskuksella ei ole enää huomautettavaa niiltä osin.

Hämeen ELY-keskus täydentää aiemmin esittämänsä vielä hulevesiä koskevilla huomioilla. Kaavaehdotuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu hulevesien viivytyksivaatimukseksi tonteille 0,5 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Yleisemmin käytetty viivytyksivaatimus on 1 m³/100 m². Mitoituksessa tulisi huomioida ilmastonmuutoksen vaikutus poikkeuksellisten rankkasateiden lisääntymiseen ja poikkeuksellisia vesitilanteita varten tulvareitit. Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että rakentamisen aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja ottaa tämä huomioon tarkemmissa rakentamisaikaisissa suunnitelmissa.

Hämeen ELY-keskus on aiemmassa 6.5.2022 päivätyssä lausunnossaan todennut Taratest Oy:n maaperän pilaantuneisuusselvityksestä ja kohteessa esiintyvistä arseenipitoisuuksista ja että nämä luontaisesti kohonneet arseenipitoisuudet on huomioitava maa-ainesten tulevassa käytössä. Rakennustapaohjeeseen kirjattu ko. maiden muualle toimittamisesta ja hyödyntämisestä on tärkeä, koska Hämeenlinnan alueella arseenipitoisten maiden osalta etenkin hyödyntämisessä on

ollut epäselvyyttä. Asiasta on oltava yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen hyvissä ajoin ennen massojen toimituksia.

Vastine ELY-keskuksen lausuntoon

Hulevesien viivytysvaatimusta on alueen isoimmilla tonteilla nostettu ELY-keskuksen esittämään $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Pienimmillä ns. minitonteilla vaatimus pidettiin $0,5 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$, tonttien tilan puutteen vuoksi.

Kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeessa on pyritty huomioimaan alueella toteutettavat korkotasot, maanpinnan muotoilut sekä hulevesien viivytys ja ohjaus. Tonteilla tehtävien toimien lisäksi aluetta palveleva hulevesiä viivyttävä painanne rakennetaan katualueelle. Katu toimii myös tulvareittinä, jolloin poikkeuksellisen rankkasateen sattuessa vedet ohjautuvat tonttikatua pitkin Aleksis Kiven kadulle ja siitä edelleen Luolajan suuntaan. Tonttikadun kasvavassa leveydessä Aleksis Kiven katua kohti on huomioitu hulevesien hallinta ja ohjaus. Koska katu toimii tulvareittinä, pihat ja rakennukset ohjeistetaan rakentamaan selkeästi katutasoa korkeammalle. Esim. pihakorko on oltava liittymän kohdalla vähintään n. 10 cm korkeammalla kuin katutaso. Tontin hulevesien käsittely on esitettävä joko asemapiirroksessa tai erillisessä hulevesi- tai pihasuunnitelmassa.

Lausunnon perusteella on vielä hieman tarkennettu rakentamistapaohjetta luontaisesti kohonneiden arseenipitoisten maiden käsittelyä koskevassa kohdassa.

Vammaisneuvoston kannanotto

Vammaisneuvosto päätti antaa kokouksessaan 15.12.2023 asemakaavaehdotukseen lyhyen kannanoton. Vammaisneuvosto painottaa riittävän viheralueen jättämistä alueelle, esteettämiä kulkuväyliä ja hyvää talvikunnossapitoa. Lumen siirrolle pitää olla tilaa eli senkään puolesta ei saa olla liian tiivis asuntokanta. Riittävästi tilaa tarvitaan myös muutostöille, esim. tehdessä mahdollisia oviluiskia asuntoihin.

Vastine vammaisneuvoston kannanottoon

Asemakaavan muinaismuistoalue jää käytännössä viheralueeksi ja siihen perustetaan monivuotinen niitty. Koska muinaismuistoalueeseen ei saa kajota, kaavassa osoitetut polut toteutetaan kevytrakenteisina sorastettuina väylinä, jotka eivät välttämättä ole helposti esim. pyörätuolilla kuljettavissa. Muinaismuistoalueella ei ole talvikunnossapitoa. Sen sijaan alueen keskeltä läpi kulkevaa puistoväylää pidetään myös talvella kunnossa. Väylältä on yhteys vieressä sijaitsevaan Frederiksbergin puistoon.

Pienten omakotitalotonttien kaavoittaminen mahdollistaa niiden toteuttamisen rajallisesti käytettävissä olevalle alueelle ja palvelujen läheisyyteen. Varsinkin keskikortteleiden minitonttien kohdalla korostuu huolellinen suunnittelu pienten mittasuhteiden vuoksi. Huomioitavia seikkoja ovat mm. pääikkunoiden edessä oleva vapaa näkymä, paloturvallisuusmääräykset, hulevesien viivytys ja lumitilat ja talo etupihalle mahdollisesti rakennettava liikuntaesteisen kulkuluiska. Luiska voidaan sijoittaa pienimmillä tonteilla pitkittäin, kadun suuntaisesti. Rakennusjärjestys sallii erityisestä syystä rakennusalan ylityksen rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan. Maaston muodot alueella ovat tasaiset.

Naapuripalaute

Viitaten aikaisempiin yhteydenottoihin lähettämämme sähköposti 03.05.2022 koskien asemakaavaa Alilaurila, kaavannro 2598.

Haluamme saattaa tiedoksi, että kyseisen alueen rakentamista emme vastusta.

Kaavasuunnittelussa ihmetystä herättää, että Hämeenlinnan kaupunki, joka mainostaa itseään viihtyisänä puistojen ja viheralueiden kaupunkina on muuttamassa neljäkymmentävuotta voimassa ollutta puistoalueen asemakaavaa pelkästään ekonomisilla syillä.

Vaikuttavina tekijöinä tonttien lukumäärä ja viheralueiden hoidosta syntyvät kustannukset.

Unohtaen kaikki muut alueen asumisviihtyisyyteen vaikuttavat luontoarvot ja tekijät.

Poistamalla viherkaista/puistoalueen vanhan ja uuden (Alilaurila)alueen välistä.

Puistoalue, joka on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, arkkitehti Marika Viinanen on tehnyt (25.11.2021) on kutistettu lähes ”jalkakäytäväksi”, viimeisessä kaavahankkeessa (16.11.2023).

Tiedostamme arkeologisten löydösten vaikutuksen muutokseen.

Molempia alueiden viihtyvyyttä ja Luolajan kylän agraarimaista ilmettä ja arvoa valtavasti lisäisi alueiden välissä oleva viher-/puistokaista.

Asia on tärkeä hoitaa kaikkia osapuolia tyydyttävällä tavalla, eli ehdotusvaiheen korjauksella.

Esitämme, että viher-/puistokaista lisätään asemakaavaan sopivan levyisenä kaistana, joka avautuu molempiin suuntiin, rautaleppäaidan suuntaisesti, koko alueen pituudelta. Näin toimien saataisiin kokonaisuus, joka alkaa Frederiksbergin puistosta jatkuen Aleksis kiven tielle saakka kauniina viherkeitaana. Näin säilyy alueella 40 vuotta ollut ja asemapiirroksen merkitty puistoreunus.

Arkkitehti Harri Hautajärvi (Helsinki) toteaa: Vaikka tutkimukset osoittavat puiden edistävää terveyttä ikkunoista nähtynä, tästä huolimatta lähiluonnosta tingitään.

Ilmastotoimien ohella pitäisi muistaa puhua myös asumisterveydestä.

[Vastine naapuripalautteeseen](#)

Kaavoitus viittaa luonnosvaiheen vastineeseen. Vaikka uuden alueen myötä osittain menetetään rautaleppä-kuusi -aidanne ja luonnosvaiheen Frederiksbergin puiston jatkeeksi osoitetusta leveämmästä puistoalueesta Aleksis Kiven tielle on jouduttu luopumaan, entiseen peltoalueeseen verrattuna muodostuu alueelle uutta ja monimuotoisempaa viheraluetta alueen pihossa ja muinaismuistoalueella. Muinaismuistoalueelle perustetaan monivuotinen niitty ja se käytännössä toimii viheralueena. Kaavan ehdotusvaiheessa on puistomaisena hoidettavaa aluetta pinta-alallisesti enemmän kuin alun perin oli tarkoitus osoittaa. Alueen läpi kulkevalla pohjois-eteläsuuntaisella viheralueella oleva kulkuväylä on samanlainen kuin Aleksis Kiven kadun vastakkaisella puolella oleva puistoväylä, joka johtaa Kalvean immen puistoon.