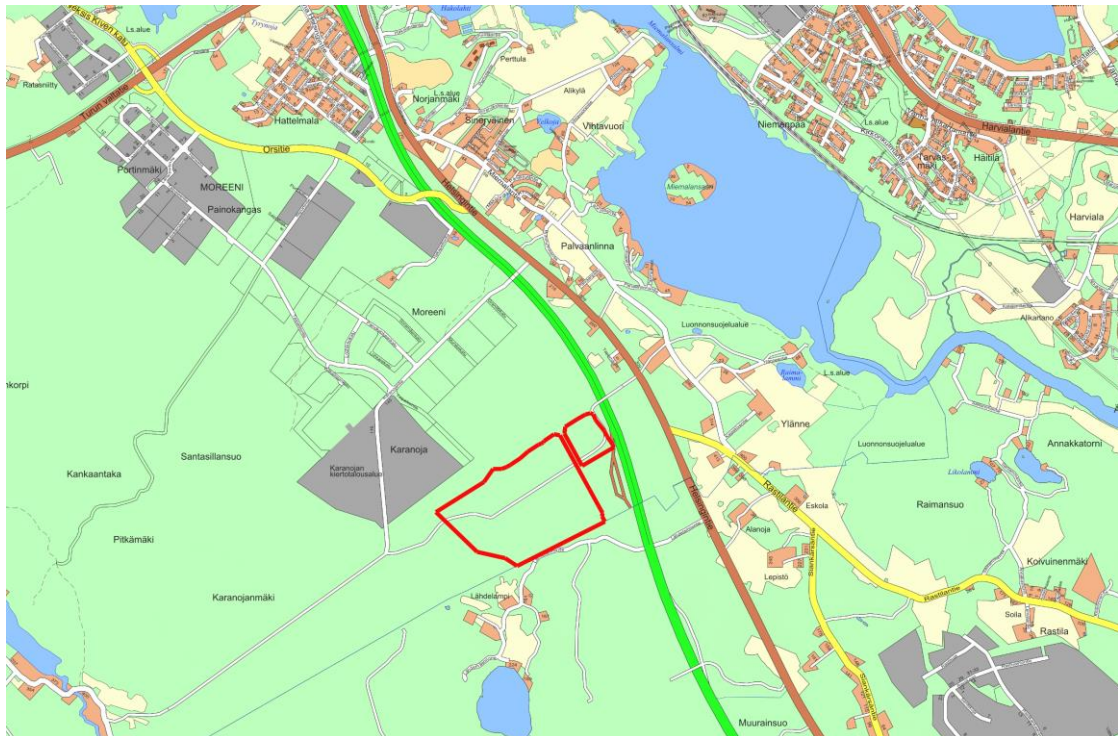


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Graniittikadun ympäristö



koskettaa osaa kiinteistöistä 109-417-1-10, 109-417-1-11, 109-417-1-25 sekä 109-417-1-56.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA ALUE

Kaavamuutos koskee kaupungin maanomistuksessa olevaa, Moreenin yritysalueella sijaitsevaa, noin 71,67 hehtaarin aluetta. Alue on tällä hetkellä rakentamaton metsäautotietä lukuun ottamatta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa kaavassa esitetty raskaan liikenteen yleinen pysäköintialue kortteliin 106 Graniittikadun toiselle puolelle, kaavamuutoksella laajenevalle LH-alueelle. Poistuva pysäköintialue LP-3 korttelissa 107 osoitetaan teollisuustontiksi T-15. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan korttelin 107 laajuus tarvittaessa pienentämällä aluetta ja vastaavasti laajentamalla suojaviheraluetta EV.

Muut alueen rakentamista ohjaavat kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan ja laaditun rakentamistapaohjeen mukaisena.

SUUNNITELMIIN TUTUSTUMINEN JA PALAUTE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko hankkeen ajan seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus
- Hankkeen valmistelija on tavattavissa erikseen sovittuna aikana kaavoituksen toimistolla Wetterhoffinkatu 2, 2. kerroksessa.
- Eriksien ilmoitettavina nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on tutustuttavissa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2

Kirjalliset mielipiteet luonnosvaiheessa ja muistutukset ehdotusvaiheessa voi vaihtoehtoisesti:

- lähettää osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2,
13100 HÄMEENLINNA
- viedä palvelupiste Kastelliin, Wetterhoffinkatu 2 aukioloaikoina
- lähettää sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Luonnosvaiheen mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tietoa kaava-alueelta otetaan vastaan koko kaavoitusprosessin ajan. Tapaamisaika sovitaan etukäteen:
yleiskaavasuunnittelija Katja Ojala, katja.s.ojala@hameenlinna.fi, puh. 050 509 0745
kaavasuunnittelija Heidi Mononen, heidi.mononen@hameenlinna.fi, puh. 050 575 4049

OSALLISET

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset, Janakkalan kunta
 - seurat ja yhdistykset, muut kunnan jäsenet, Miemalan metsätien tiekunta
 - verkostojen haltijat: HS-vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Loimua, teleoperaattorit
 - asiantuntijaviranomaiset: ELY-keskus, Hämeen liitto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos
-

SELVITYKSET

Keskeisimpiä selvityksiä ovat mm.

- Vt 3 Moreenin eritasoliittymän aluevarausuunnitelma, WSP Finland Oy 2019
- Valtatien 3 Hki-Hml parantaminen rakentamalla Moreenin eritasoliittymä, tiesuunnitelma 2022.
- Moreenin eteläosan tasaus- ja hulevesisuunnitelma WSP Finland Oy 2020
- Luontoselvitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2022
- Natura-tarvearvio, Vt 3 eritasoliittymä, WSP Finland Oy 2022
- Uusia selvityksiä laaditaan tarvittaessa suunnittelun edetessä

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ympäristöön, ilmastovaikutuksiin, ihmisten elinympäristöön, elinkeinoelämään, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat. Alueelta ei ole ennalta tiedossa erityisarvoja, jotka kaavoituksessa tulisi huomioida.

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA

- **Asemakaavan (Liite 1)** muutos koskee Taipaleentien varren korttelia 107 sekä Graniittikadun varren korttelin 106 tontteja 1 ja 2 (asemakaava nro 2588 vuodelta 2023). Asemakaavassa korttelin 106 tontti 1 on varattu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH), tehokkuusluku $e=0.35$, ja tontti 2 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-20), tehokkuusluku $e=0.5$. Korttelissa 107 tontit 1-3 on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-21), tehokkuusluku $e=0.35$, tontit 4 ja 5 on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-15), tehokkuusluku $e=0.50$. Korttelin 107 koilliskulmaan on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-3), rakennusoikeudeksi on 50 k-m^2 .
-

Suunnittelualueen eteläreunassa, kuntarajan tuntumaan alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV-2).

- **Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 (Liite 2)** suunnittelualue on Taipaleentiestä Janakkalan kuntarajaan pääosin elinkeinoelämän reservialuetta Tr, joka on tarkoitettu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita. Yleiskaavassa on varauduttu Taipaleentien jatkamiseen kohti moottoritietä. Uuden moottoriteliittymän tuntumaan on varattu palvelu- ja työpaikkarakentamista P/TP –merkinnällä: P; Palvelujen ja hallinnon alue. Merkinnällä osoitetaan julkisten ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä. Moottoritien varsi on osavaluma-alue, jolle ei tule sijoittaa Miemalan pohjaveden pilaantumisvaaraa aiheuttavaa toimintaa. Kiertokapulan laajenemisalue on nykyisten toimintojen mukaisesti erityisalue E.
 - **Maakuntakaavassa 2040 (Liite 3)** suunnittelualue kohdistuu maakuntakaavassa teollisuus ja varastoalueelle (T). Kuntarajan tuntumassa alue on teollisuus ja varastoalueen reservialuetta (Tr). Suunnittelualueen pohjois-luode sivu on osoitettu kiertotalousalueeksi EKO-merkinnällä. Maakuntakaavassa esitetään myös uusi moottoritien eritasoliittymä, tieliikenteen ja ekologisten yhteyksien tarpeet sekä energiahuollon kohteet.
-

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU

VIREILLETULO JA OAS

- Kaavoitus on tullut vireille Kaavoituskatsaus 2024 yhteydessä 13.12.2023.
- Oas asetetaan nähtäville luonnosvaiheen materiaalien kanssa syksyllä 2024.

LUONNOS / Alkusyky 2024

- Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 18.9.2024.
- OAS, kaavakarttaluonnos ja selostusluonnos ovat nähtävillä 14 vrk.
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiutisissa ja sähköisellä ilmoitustaululla.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan naapureille kirjeellä.
- Osallisilla on mahdollisuus sovittuna aikana keskustella kaavaratkaisusta kaavoittajan kanssa.
- Aineisto on nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja palvelupiste Kastellissa.
- Mahdollisuus esittää mielipiteitä.
- Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydetään lausunnot.

EHDOTUS / Loppuvuosi 2024-alkuvuosi 2025

- Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle, joka päättää aineiston nähtäville laittamisesta.
 - Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (30 vrk) ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus sekä kuulutuksella Kaupunkiutisissa.
 - Nähtävilläolosta ilmoitetaan naapureille kirjeellä.
 - Mahdollisuus tehdä muistutus.
 - Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
 - Saatuun palautteeseen annetaan vastineet ja liitetään kaava-aineistoon.
-

- Muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa.

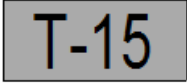
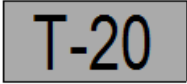
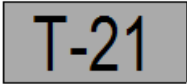

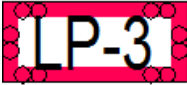
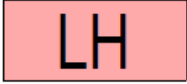


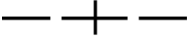
HYVÄKSYMINEN / kevät 2025




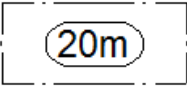


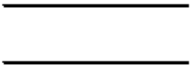
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.
 - Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.
 - Valitusaika on 30 vrk valtuuston päätöksen julkipanosta.
 - Kaava tulee voimaan kuulutuksella.
-

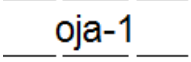
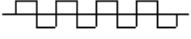
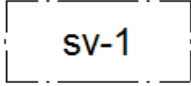
LIITE 1.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

| | ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: |
|---|--|
|  | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 100 m ² . Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. |
|  | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely-, myymälä- ja tilaa vaativaa erikoistavarakaupan tiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 2000 m ² . Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6m lähemmäksi naapuritontin rajaa. |
|  | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myyvälätiloja saa rakentaa enintään 100 m ² . Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Alueelle voidaan sijoittaa pysäköintiä ilman rakennuksen rakentamisvelvoitetta. |
|  | Yleisen tien alue. |
|  | Yleinen pysäköintialue, jolle voidaan sijoittaa raskaan liikenteen pysäköintiä ja polttoaineen jakelun kylmäasema. |
|  | Huoltoasemarakennusten korttelialue. |
|  | Suojaviheralue. Alueelle voidaan rakentaa tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita. Alueelle voidaan sijoittaa ylijäämämaita ja pilaantumattomia pintamaita, jotka tulee maisemoida. Alueen puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa istuttaa uutta. |
|  | 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | Kaupungin tai kaupunginosan raja. |

| | |
|---|---|
|  | Korttelialueen raja. |
|  | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. |
|  | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. |
| 22 HATT | Kaupunginosan numero ja nimi. |
| 9 | Korttelin numero. |
| 3 | Ohjeellisen tontin numero |
| MOREENIKATU | Kadun nimi. |
| 50 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
|  | Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. |
|  | Rakennusala. |
|  | Alueen osa, jolle tulee istuttaa monilajisia puuryhmiä. |
|  | Katu. |

| | |
|--|---|
|  <p>oja-1</p> | Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa. |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
|  <p>sv-1</p> | Suojavyöhyke. Alue tulee säilyttää puustoisena ja huomioida ympäristön olosuhteiden säilyttämistarve. |
| hule(2m ³ ,12h) | Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m ² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. |
| | <p>YLEISMÄÄRÄYKSIÄ: Autopaikkoja tulee varata vähintään toimistotiloilla 1 ap / 100 k-m², teollisuus- ja tuontantotiloilla 1 ap / 200 k-m², varastotiloilla 1 ap / 400 k-m² ja myymälätiloilla 1 ap / 50 k-m² kohti. Jokaista tontin 200 k-m² kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi. Henkilöautojen pysäköintialueet tulee erottaa raskaasta liikenteestä ja pihan muusta käytöstä rakenteellisesti tontin rakentamisen mittakaavaan sopivilla nurmialueilla, istutuksin, korokkein tms. Yli 500m² autopaikka-alueet on jäseneltävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksin. Puita on istutettava vähintään 1 kpl / 10 autopaikkaa.</p> <p>Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä. Tonttien välirajoille tulee jättää rajaviheralueet vähintään 5 metrin levyisinä ja kyseisellä alueella tulee olla puustoa vähintään 1 puu / 1000 m² tontin vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.</p> <p>Ulkovarastointialueet tulee sijoittaa tontin takaosaan paitsi vt 3 rajautuvilla tonteilla. Ulkovarastointialueet tulee erottaa pihan muusta käytöstä. Ulkovarastointialueet tulee ympäröidä näköesteen muodostavilla istutuksilla, aidalla tai rakenteella, mikäli varastointialue on luonteeltaan ympäristökuvaa heikentävä.</p> <p>Tontin aitaamiseen tulee käyttää verkkoaitaa tai metallilanka-aitaa.</p> <p>Tonttien tasaamiseen, viereisten tonttien korkeusasemiin ja pengerrysten maisemointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Luiskaukset tulee muotoilla mahdollisimman loiviksi ja luonnonmukaisesti kaartuviksi. Alueelta maanrakennustöiden yhteydessä tulevia kiviä tulee käyttää tontin maisemointiin, tukimuureihin, viherrakentamiseen ja hulevesien hallintaan liittyviin rakenteisiin.</p> <p>Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma, jossa esitetään myös pinnan tasaus.</p> <p>LT-alueeseen rajoittuvien piha-alueiden toteutuksessa tulee pyrkiä yhtenäiseen ja kaupunkikuvallisesti edustavaan ilmeeseen.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Kaavan toteuttamisvaiheessa alueella sallitaan esirakentaminen ja maa-ainesten käsittely. Alueelle voidaan sijoittaa maanrakentamiseen liittyvä tukitoiminta-alue kaupungin käyttöön. Toiminnassa tulee varmistaa alueen käyttö jatkossa rakentamiskelpoisena tonttimaana.</p> <p>Alueella tulee pyrkiä vähentämään alueen tasaamiseen liittyvien leikkausmassojen syntymistä. Ylijäämämaiden loppusijoitus on järjestettävä ensisijaisesti kaava-alueen sisällä. Ylijäämämaat tulee ensisijaisesti sijoittaa syntypaikalleen kullekin tontille ja maisemoida viherrakentamisen keinoin huomioiden ympäröivien alueiden korkeusasemat.</p> <p>Mainoslaitteet tulee kiinnittää seinään. Tontin kadun puoleiselle rajalle voidaan sijoittaa mainoskyltti, joka on yhtenäinen Moreenin muun alueen kanssa.</p> <p>Rakennusten seinälinjan tulee olla tontin rajan suuntainen. Julkisivua tulee jäsenellä ja rytmittää hallitusti julkisivumateriaalein, katoksin ja aukotuksin. Julkisivuissa tulee olla yksi päämateriaali, -tyyli ja -väritys. Rakennusten ikkunoita tulee mahdollisuuksien mukaan suunnata kadulle päin. Toimisto-osa ja henkilökunnan taukotilat tulee pyrkiä sijoittamaan kadun puoleiselle osalle rakennusta.</p> <p>Katuihin ja LT-alueeseen rajoittuvilla tontinosilla osa rakennusten kadun ja valtatie puoleisesta julkisivusta tulee valaista. Pääosaa LT-alueen puoleisista julkisivuista tulee lisäksi korostaa taustavalaistulla puurimoituksella tai rei'itetyllä / perforoidulla elementillä. Valaistus ei saa häiritä valtatie liikennettä.</p> <p>Korkeiden rakennusten ja rakennusosien (yli 20 m) osalta julkisivuväriyksessä tulee huomioida rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa ja pyrkiä sopeuttamaan väritystä vallitsevaan ympäristöön. Valaisimia ei saa sijoittaa yli 20 metrin korkeuteen.</p> <p>Rakennusten seinälinjan tulee olla tontin rajan suuntainen. Julkisivua tulee jäsenellä ja rytmittää hallitusti julkisivumateriaalein, katoksin ja aukotuksin. Julkisivuissa tulee olla yksi päämateriaali, -tyyli ja -väritys. Rakennusten ikkunoita tulee mahdollisuuksien mukaan suunnata kadulle päin. Toimisto-osa ja henkilökunnan taukotilat tulee pyrkiä sijoittamaan kadun puoleiselle osalle rakennusta.</p> <p>Katuihin ja LT-alueeseen rajoittuvilla tontinosilla osa rakennusten kadun ja valtatie puoleisesta julkisivusta tulee valaista. Pääosaa LT-alueen puoleisista julkisivuista tulee lisäksi korostaa taustavalaistulla puurimoituksella tai rei'itetyllä / perforoidulla elementillä. Valaistus ei saa häiritä valtatie liikennettä.</p> <p>Korkeiden rakennusten ja rakennusosien (yli 20 m) osalta julkisivuväriyksessä tulee huomioida rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa ja pyrkiä sopeuttamaan väritystä vallitsevaan ympäristöön. Valaisimia ei saa sijoittaa yli 20 metrin korkeuteen.</p> <p>Mainoslaitteet tulee kiinnittää seinään. Tontin kadun puoleiselle rajalle voidaan sijoittaa mainoskyltti, joka on yhtenäinen Moreenin muun alueen kanssa.</p> |
|--|---|

Autopaikkoja tulee varata vähintään toimistotiloilla 1 ap / 100 k-m², teollisuus- ja tuontantotiloilla 1 ap / 200 k-m², varastotiloilla 1 ap / 400 k-m² ja myymälätiloilla 1 ap / 50 k-m² kohti. Jokaista tontin 200 k-m² kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi. Henkilöautojen pysäköintialueet tulee erottaa raskaasta liikenteestä ja pihan muusta käytöstä rakenteellisesti tontin rakentamisen mittakaavaan sopivilla nurmialueilla, istutuksin, korokkein tms. Yli 500m² autopaikka-alueet on jäseneltävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksin. Puita on istutettava vähintään 1 kpl / 10 autopaikkaa.

LT-alueeseen rajoittuvien piha-alueiden toteutuksessa tulee pyrkiä yhtenäiseen ja kaupunkikuvallisesti edustavaan ilmeeseen.

Ulkovarastointialueet tulee sijoittaa tontin takaosaan paitsi LT-alueeseen rajautuvilla tonteilla. Ulkovarastointialueet tulee erottaa pihan muusta käytöstä. Ulkovarastointialueet tulee ympäröidä näköesteen muodostavilla istutuksilla, aidalla tai rakenteella, mikäli varastointialue on luonteeltaan ympäristökuvaa heikentävä.

Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä. Tonttien välirajoille tulee jättää rajaviheralueet vähintään 5 metrin levyisinä ja kyseisellä alueella tulee olla puustoa vähintään 1 puu / 1000 m² tontin vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Tontin aitaamiseen tulee käyttää verkkoaitaa tai metallilanka-aitaa.

Tonttien tasaamiseen, viereisten tonttien korkeusasemiin ja pengerrysten maisemointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Luiskaukset tulee muotoilla mahdollisimman loiviksi ja luonnonmukaisesti kaartuviksi. Alueelta maanrakennustöiden yhteydessä tulevia kiviä tulee käyttää tontin maisemointiin, tukimuureihin, viherrakentamiseen ja hulevesien hallintaan liittyviin rakenteisiin.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma, jossa esitetään myös pinnan tasaus.

Tonteille tulee kaivaa rajaojat, joiden korkeusasemissa on huomioitava myös viereisten alueiden olosuhteet.

Kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet on erotettava ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Hulevesiä ei saa ohjata suoraan avo-ojiin vaan sitä tulee viivyttää tontilla myös rakennusaikana. Rakentamisen aikaiset hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle tai rakenteille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää ja niistä aiheutuvia tulvahuippuja tasata esim. käyttämällä piholla tietynlaista asfalttia, rakokiveyksiä ja istutuskaistoja ja suosia rakennuksissa kasvikattoja.

Kiinteistökohtaisen hallintavelvoitteen määrittelyssä tulee vettä läpäisemättömäksi pinta-alaksi laskea sekä kattopinta-ala että myös pihan liikenteelle ja varastoinnille varatut alueet riippumatta niiden pinnoitteesta. Suunnitelma tontikohtaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Suunnitelmassa on huomioitava Moreenin alueelle laaditut hulevesiselvitykset.

LP-3:n pysäköintiin ja liikenteeseen käytettävä alue tulee päällystää asfaltilla hulevesien hallinnan huomioimiseksi.

Suojaviheralueille EV-2 tulee rakentaa hulevesiä varten alueellisia viivytysaltaita kiintoainesten laskeuttamiseksi ja virtaamahuippujen tasaamiseksi. Hulevesireitit tulee suunnitella yhtenäisinä ja reitit tulee toteuttaa valuma-alueittain kortteleiden rakentuessa.

Osa rakennusten kattopinta-alasta suositellaan hyödynnettävän kasvikattona. Kasvipeitteisiä katon osia ei lasketa hulevesien viivytysvaatimukseen.

Korttelialueilla sallitaan kiinteistö- tai korttelikohtaista energiatuotantorakentamista. Energiatuotanto ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa tai häiriöitä ympäristöön. Kattopintoja on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvan energian tuotannossa. Katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita ja rakennusten katoille lavattomia tuuliturbiineita rakennuksen korkeuden estämättä.

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

Tontin tasauksesta ja rakennuksien sijoittelusta riippuen korttelin 106 tonteille 2-4 sekä 107 tonteille 3-5 rakentaminen saattaa vaatia kiinteistökohtaisen pumppaamon.

Korttelin 107 alueella harjoitettavasta toiminnasta mahdollisesti aiheutuva melu ei saa kuntarajalla ylittää valtioneuvoston mukaista A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Mikäli alueen toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla / haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolle sopiva paikka tontin kadun puoleiselta reunalta. Sijainnissa tulee huomioida muuntamon asennuksen vaatima tila sekä etäisyysvaatimuksena vähintään 8 m muihin rakennuksiin.

Kortteleihin 97 ja 104 ei saa sijoittaa Hattelmalanharjun pohjavesialueen vaarantavaa toimintaa.

Kortteliin 106 ei saa muodostaa useampaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia kuin mitä kaavassa on osoitettu.

Kuntarajan läheisyys tulee säilyttää puustoisena.

Alueelle rakennettaessa tulee noudattaa laadittua rakentamistapaohjetta.

Alueen rakentaminen tulee vaiheistaa rakentamalla ensimmäisessä vaiheessa Taipaleentie ja Graniittikatua vesihuollon saamiseksi alueelle.

Eritasoliittymä tulee rakentaa ennen kaavan kortteleiden 96, 97 ja 104-107 rakennusten käyttöönottoa.

Alueella tulee pyrkiä vähentämään alueen tasaamiseen liittyvien leikkausmassojen syntymistä. Ylijäämämaiden loppusijoitus on järjestettävä ensisijaisesti kaava-alueen sisällä. Ylijäämämaat tulee ensisijaisesti sijoittaa syntypaikalleen kullekin tontille ja maisemoida viherrakentamisen keinoin huomioiden ympäröivien alueiden korkeusasemat.

Kaavan toteuttamisvaiheessa alueella sallitaan esirakentaminen ja maa-ainesten käsittely. Alueelle voidaan sijoittaa maanrakentamiseen liittyvä tukitoiminta-alue kaupungin käyttöön. Toiminnassa tulee varmistaa alueen käyttö jatkossa rakentamiskelpoisena tonttimaana.

Tonteille tulee kaivaa rajaojat, joiden korkeusasemissa on huomioitava myös viereisten alueiden olosuhteet.

Kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet on erotettava ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Hulevesiä ei saa ohjata suoraan avo-ojiin vaan sitä tulee viivyttaa tontilla myös rakennusaikana. Rakentamisen aikaiset hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle tai rakenteille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää ja niistä aiheutuvia tulvahuippuja tasata esim. käyttämällä piholla tietynlaista asfalttia, rakokiveyksiä ja istutuskasveja ja suosia rakennuksissa kasvikattoja. Kiinteistökohtaisen hallintavelvoitteen määrittelyssä tulee vettä läpäisemättömäksi pinta-alaksi laskea sekä kattopinta-ala että myös pihan liikenteelle ja varastoinnille varatut alueet riippumatta niiden pinnoitteesta. Suunnitelma tonttikohtaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Suunnitelmassa on huomioitava Moreenin alueelle laaditut hulevesiselvitykset.

LP-3:n pysäköintiin ja liikenteeseen käytettävä alue tulee päällystää asfaltilla hulevesien laadullisen hallinnan huomioimiseksi.

Kortteleihin 97 ja 104 ei saa sijoittaa Hattelmalanharjun pohjavesialueen vaarantavaa toimintaa.

Suojaviheralueille EV-2 tulee rakentaa hulevesiä varten alueellisia viivytysaltaita kiintoainesten laskeuttamiseksi ja virtaamahuippujen tasaamiseksi. Hulevesireitit tulee suunnitella yhtenäisinä ja reitit tulee toteuttaa valuma-alueittain kortteleiden rakentuessa.

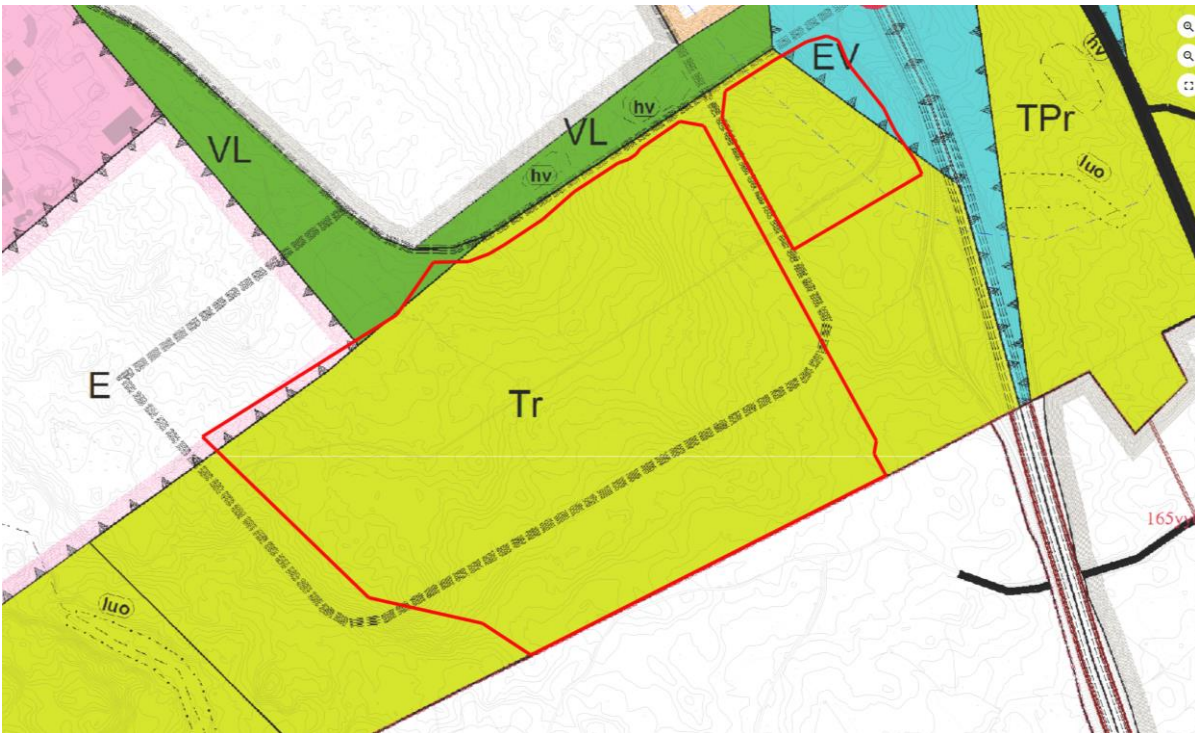
Osa rakennusten kattopinta-alasta suositellaan hyödynnettävän kasvikattona. Kasvipeitteisiä katon osia ei lasketa hulevesien viivytysvaatimukseen.

Korttelialueilla sallitaan kiinteistö- tai korttelikohtaista energiatuotantorakentamista. Energiatuotanto ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa tai häiriöitä ympäristöön. Kattopintoja on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvan energian tuotannossa. Katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita ja rakennusten katoille lavattomia tuuliturbiineita rakennuksen korkeuden estämättä.

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

| | |
|--|--|
| | <p>Tontin tasauksesta ja rakennuksien sijoittelusta riippuen korttelin 106 tonteille 2-4 sekä 107 tonteille 3-5 rakentaminen saattaa vaatia kiinteistökohtaisen pumppaamon.</p> <p>Mikäli alueen toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla / haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolle sopiva paikka tontin kadun puoleiselta reunalta. Sijainnissa tulee huomioida muuntamon asennuksen vaatima tila sekä etäisyysvaatimuksena vähintään 8 m muihin rakennuksiin.</p> <p>Korttelin 107 alueella harjoitettavasta toiminnasta mahdollisesti aiheutuva melu ei saa kuntarajalla ylittää valtioneuvoston mukaista A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.</p> <p>Kuntarajan läheisyys tulee säilyttää puustoisena.</p> <p>Kortteliin 106 ei saa muodostaa useampaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia kuin mitä kaavassa on osoitettu.</p> <p>Alueen rakentaminen tulee vaiheistaa rakentamalla ensimmäisessä vaiheessa Taipaleentie ja Graniittikatua vesihuollon saamiseksi alueelle.</p> <p>Eritasoliittymä tulee rakentaa ennen kaavan kortteleiden 96, 97 ja 104-107 rakennusten käyttöönottoa.</p> <p>Alueella rakennettaessa tulee noudattaa laadittua rakentamistapaohjetta.</p> |
|--|--|

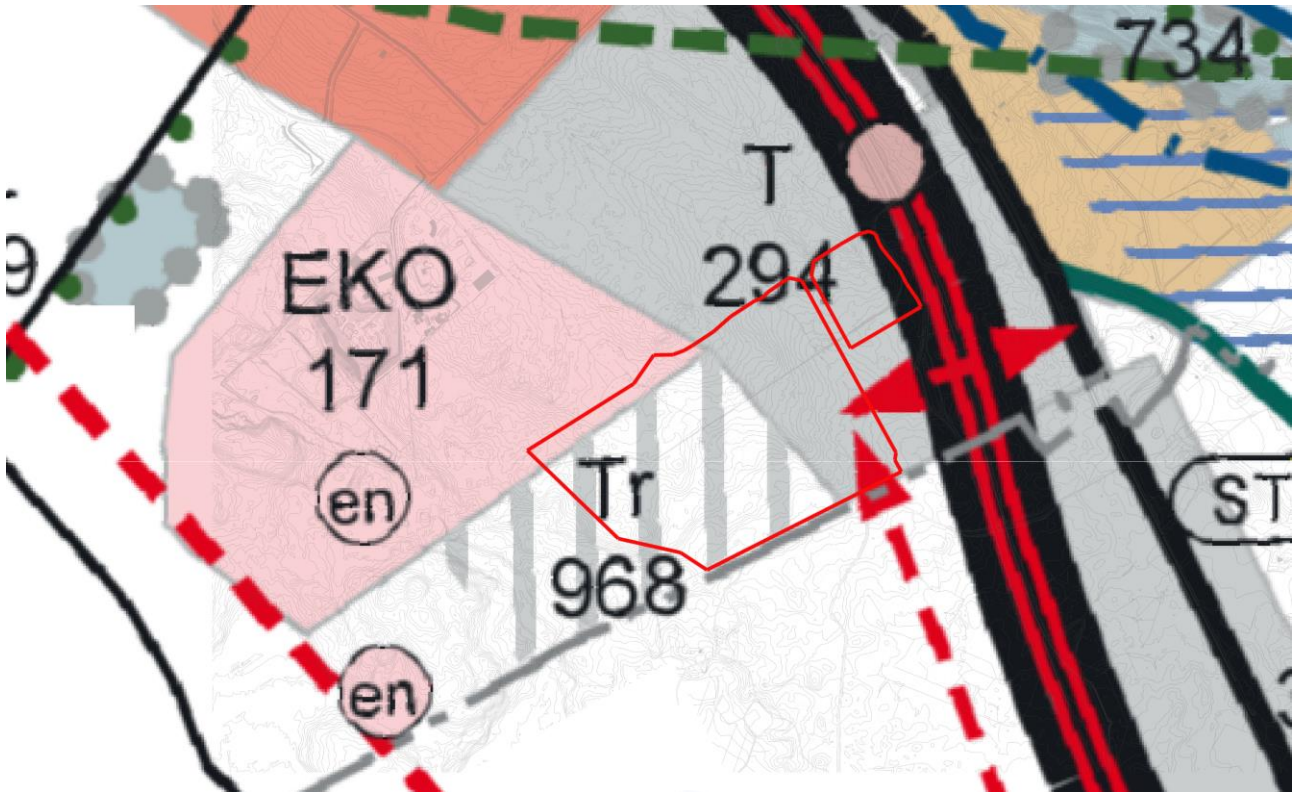
LIITE 2.













Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.

| | |
|---|--|
|  | Elinkeinoelämän alue. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita. |
|  | Elinkeinojen reservialue. |
|  | Elinkeinoelämän alue. Alue varataan työpaikoille. Alueelle voidaan sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. |
|  | Palvelujen ja hallinnon alue. Merkinnällä osoitetaan julkisten ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä. |
|  | Eriyisalue. |
|  | Lähivirkistysalue. Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden läheisyydessä sijaitsevat viheralueet ja laajat rakennetut puistot, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia hoidettaessa metsää ja rakennettaessa virkistysalueita ja -reittejä. Virkistysreitit tulee liittää toisiinsa ja kevyen liikenteen verkostoon. |
|  | Suojaviheralue. Aluetta tulee kehittää puistomaisena. |
|  | Moreenin osavalmu-alue, jolle ei tule sijoittaa pohjaveden pilaantumisvaaraa aiheuttavaa toimintaa. |
|  | Ohjeellinen hulevesien viivytys- ja laskeutuspaikka. Alueet ja rakenteet suunnitellaan yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen yhteydessä. |
|  | Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus. Merkinnällä on osoitettu uudet ohjeelliset kokoojakatujen tielinjaukset, joiden sijainti tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä. |
|  | Eritasoliittymä. |
|  | Parannettava tai uusi liittymä. |

LIITE 3.



Ote maakuntakaavasta.

| | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Uusi eritasoliittymä |  | en Energiahuollon kohde |
|  | T Teollisuus- ja varastoalue |  | EKO Kiertotalousalue |
|  | Tr Teollisuus- ja varastoalueen reservialue | | |
|  | Tieliikenteen yhteystarve | | |
|  | (MT) Moottoritie |  | Merkittävästi parannettava tieyhteys |
|  | Ohjeellinen uusi voimajohtolinja | | |
|  | Ekologinen yhteystarve | | |

