



# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Sähkömestari 7, kaavanumero 2639

Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus

17.6.2024 (Muokattu 6.11.2024)

## Sisällysluettelo

|       |                                                 |    |
|-------|-------------------------------------------------|----|
| 1     | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....      | 1  |
| 1.1   | Laadittava suunnitelma.....                     | 1  |
| 1.2   | Suunnittelun määrittely ja tavoitteet .....     | 3  |
| 2     | Suunnittelun lähtökohdat.....                   | 3  |
| 2.1   | Suunnittelualan historiaa .....                 | 4  |
| 2.2   | Kaavoitustilanne .....                          | 5  |
| 2.2.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ..... |    |
| 2.2.2 | Maakuntakaava .....                             | 5  |
| 2.2.3 | Yleiskaava .....                                | 6  |
| 2.2.4 | Voimassa olevat asemakaavat .....               | 7  |
| 2.3   | Suunnittelun taustaa.....                       | 9  |
| 2.3.1 | Tehdyt selvitykset .....                        |    |
| 2.3.2 | Kaavoituksen aikana tehtävät selvitykset .....  |    |
| 2.4   | Suunnittelualan nykytila ja edellytykset .....  |    |
| 2.4.1 | Viherympäristö .....                            |    |
| 2.4.2 | Liikenneympäristö.....                          |    |
| 2.4.3 | Maanomistus.....                                | 10 |
| 3     | Osallistuminen ja vuorovaikutus.....            | 11 |
| 3.1   | Osalliset .....                                 |    |
| 3.2   | Osallistumismenetelmät .....                    | 12 |
| 3.3   | Tiedottaminen kaavoituksen aikana.....          | 12 |
| 4     | Arvioitavat vaikutukset.....                    | 13 |

---

## Kuvaluettelo

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla.. ..                       | 2  |
| Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 1967. ....                    | 4  |
| Kuva 3. Ote peruskartasta suunnittelualue vuodelta 1982. ....               | 4  |
| Kuva 4. Ote maakuntakaavasta. ....                                          | 5  |
| Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. ....                         | 6  |
| Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. ....                   | 7  |
| Kuva 7. Ote ilmakuvasa yleiskuva suunnittelualueen rakennuskannasta.....    | 9  |
| Kuva 8. Maanomistus suunnittelualueella esitettyä värialueina kartalla..... | 10 |

# 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään; miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Se luo edellytykset vuorovaikutukselle ja osallistumiselle sekä toteutuksen vaikutusten arvioinnille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät.

## 1.1 Laadittava suunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee Pullerinmäessä sijaitsevan tontin 109-10-53-19 asemakaavamuutosta osoitteessa Sähkömestarintie 7. Tontti sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-6), jossa saa rakentaa toimistotiloja enintään 10 % pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös viereinen TY-tontti (109-10-83-1), kiinteistöt 109-423-3-92 ja 109-10-9903-10 ja 109-423-1-64 sekä suojaviheralue 109-10-9908-5. Suunnittelualue rajautuu Wartiamäentiehen, erillispientaloalueeseen (AO), teollisuus- ja varastorakennusten tontteihin sekä Sähkömestarintiehen.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 35 121 m<sup>2</sup>, josta muutoksenalaisen tontin 109-10-53-19 osuus on noin 23 268 m<sup>2</sup>, TY-tontin 109-10-83-1 osuus noin 2698 m<sup>2</sup>, kiinteistöjen 109-423-3-92 ja 109-10-9903-10 ja 109-423-1-64 osuus noin 701 m<sup>2</sup> ja suojaviheralueen osuus noin 8454 m<sup>2</sup>.

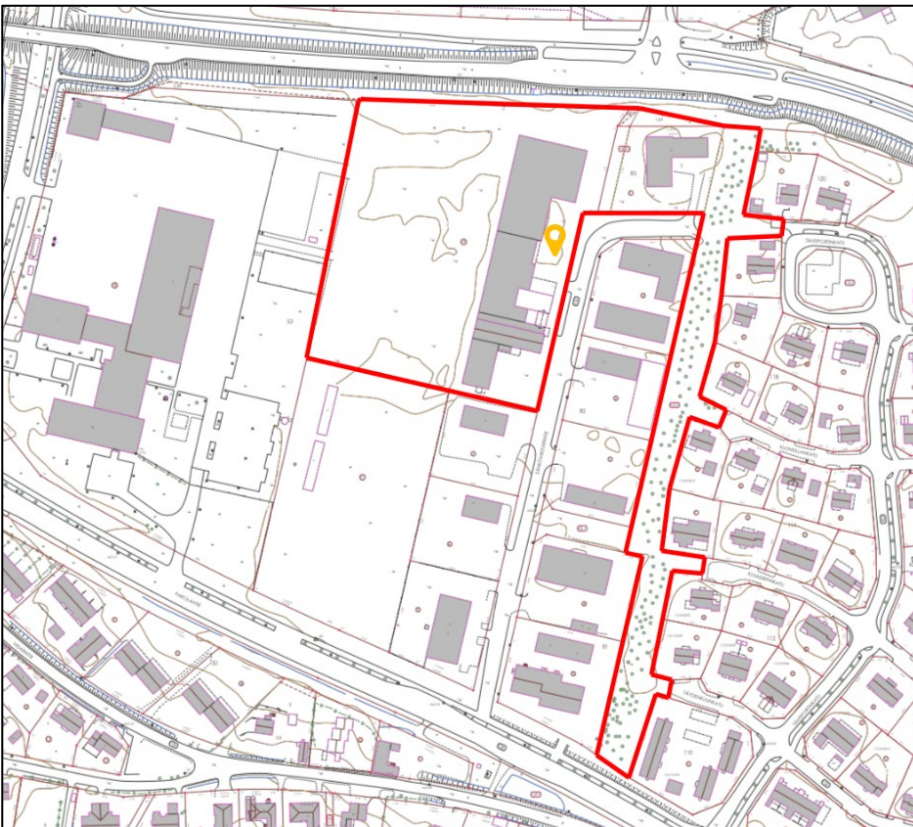
Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tonttia siten, että tontin oikealla puolella sijaitseva rakentumaton jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) liitetään osaksi tonttia 109-10-53-19. TY-tontti muutetaan pp-väylän poistuessa osaksi korttelia 53. Samalla osoitetaan ohjeellinen kulkuyhteys läheiselle suojaviheralueelle. Aloite asemakaavamuutokseen on tullut yksityisen maanomistajan aloitteesta. Tonttijako sisältyy kaavaan, laaditaan sitovana sekä hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Aloite asemakaavamuutokseen on tullut yksityisen maanomistajan aloitteesta.

---

Suunnittelualue kuuluu suojaviheraluetta lukuun ottamatta voimassa olevaan asemakaavaan 109 2473 joka on hyväksytty 5.2.2013. Suojaviheralue (EV) kuuluu voimassa olevaan asemakaavaan 109 2241, joka on hyväksytty 8.10.2001. T-6-tontilla on osoitettu paikka teollisuus- ja varastorakennukselle sekä pysäköimispaikka (p). Asemakaavassa ei ole merkitty tontille rakennusoikeuslukua, mutta tontin rakennusoikeus on ilmaistu tonttitehokkuusluvuna  $e=0,60$ . Kerrosluku tontilla on II.

Tontilla 109-10-53-19 on kaksi erillistä rakennusta. Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen vuonna 1984 valmistunut varastorakennus (tontin eteläpuolella), jonka kerrosala on  $4483 \text{ k-m}^2$  sekä yksikerroksinen vuonna 1982 valmistunut toimistorakennus (tontin pohjoispuolella), jonka kerrosala on  $1659 \text{ k-m}^2$ . Tontin rakennusoikeus on tonttitehokkuusluvun mukaan  $13\,961 \text{ k-m}^2$ , josta on käyttämättä  $7819 \text{ k-m}^2$ .

Tontilla 109-10-83-1 sijaitsee 1985 valmistunut yksikerroksinen myymälähallirakennus, jonka pinta-ala on  $644,70 \text{ m}^2$ . Tontin rakennusoikeus on tonttitehokkuusluvun ( $e=0,50$ ) mukaan  $1349 \text{ m}^2$ , josta on käyttämättä  $704,3 \text{ m}^2$ .



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

---

## 1.2 Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on T-6-tontin laajentaminen viereisen jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osan verran. Samalla kaupungin omistuksessa oleva alue ostetaan. Lisäksi kaavamutoksessa osoitetaan uusi ohjeellinen kulkuyhteys suunnittelualueen oikealla puolella olevan suojaviheralueen läpi sekä TY-tontti (109-10-83-1) muutetaan osaksi korttelia 53.

## 2 Suunnittelun lähtökohdat

- Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.
- Kiinteistö 109-10-53-19 on hakijan omistuksessa.
- Muutoksenalaisen tontin 109-10-53-19 pinta-ala on 23 268 m<sup>2</sup>
- Muutoksenalaiseen tonttiin 109-10-53-19 kokonaisuudessaan liitettävien kiinteistöjen 109-423-3-92 ja 109-10-9903-10 yhteispinta-ala on 346,8 m<sup>2</sup>.
- Kiinteistöstä 109-423-1-64 liitetään kiinteistöön 109-10-53-19 noin 77,5 m<sup>2</sup>:n kokoinen alue.
- Suojaviheralueen 109-10-9908-5 pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 8454 m<sup>2</sup>, mutta kiinteistön muutoksenalainen osuus on vain noin 1439,4 m<sup>2</sup>.
- Muutoksenalaisen tontin 109-10-83-1 pinta-ala on noin 2698 m<sup>2</sup>.
- Suunnittelualueella on voimassa asemakaava: 109 2473, joka on hyväksytty 5.2.2013 sekä asemakaava: 109 2241, joka on hyväksytty 8.10.2001.
- Tontin 109-10-53-19 tonttitehokkuusluku on  $e=0,60$  ja tontin 109-10-83-1 tonttitehokkuusluku on  $e=0,50$ .
- Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue sijaitsee osittain elinkeinoelämän alueella (TY), jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja osittain pientalovaltaisella asuinalueella (AP).
- Asemakaavamutoksessa jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie (pp) liitetään osaksi tonttia.



## 2.1 Suunnittelualan historiaa

Suunnittelualue on ollut peltoa ennen sen rakentumista.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 1967.



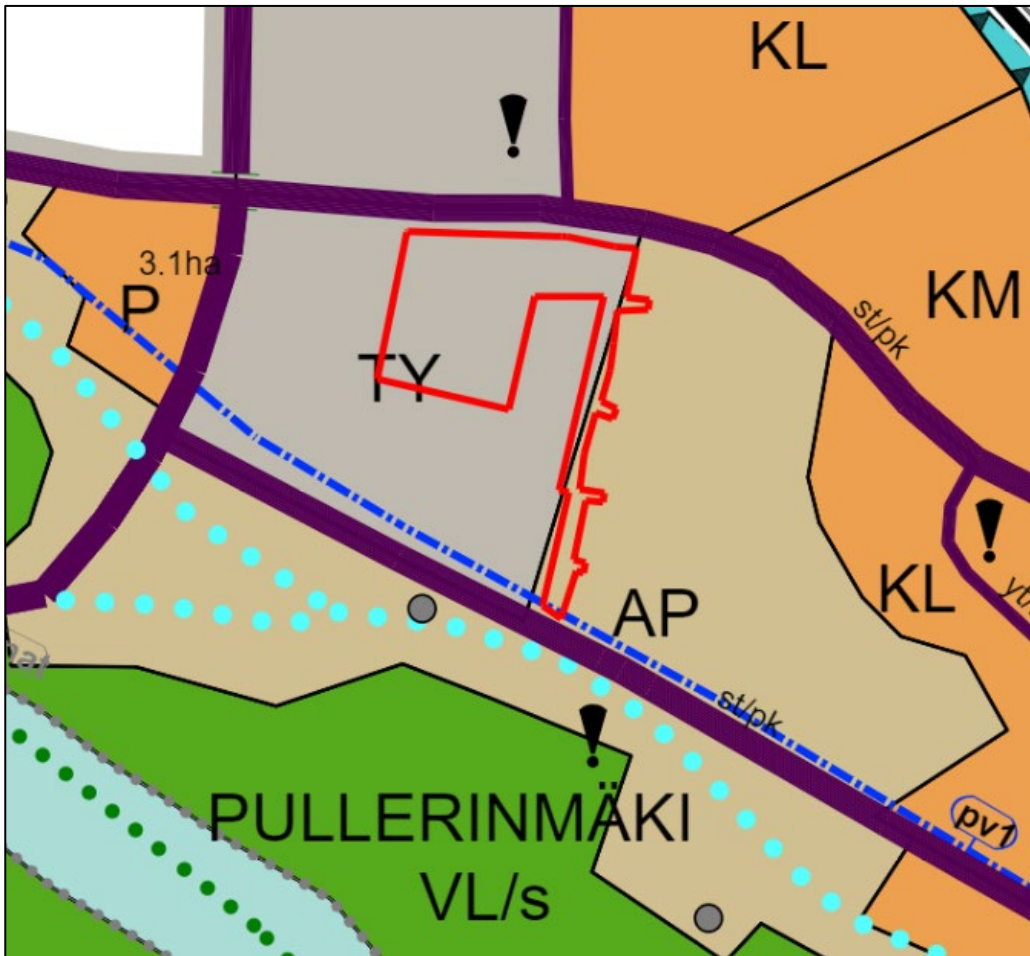
Kuva 3. Otetussa peruskartassa suunnittelualue vuonna 1982. Suunnittelualue on ympyröity punaisella.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa työpaikka-alueeseen (TP). Osa suojaviheralueesta sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A).



## 2.2.2 Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin osayleiskaava määrittelee kantakaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön periaatteellisella tasolla. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.



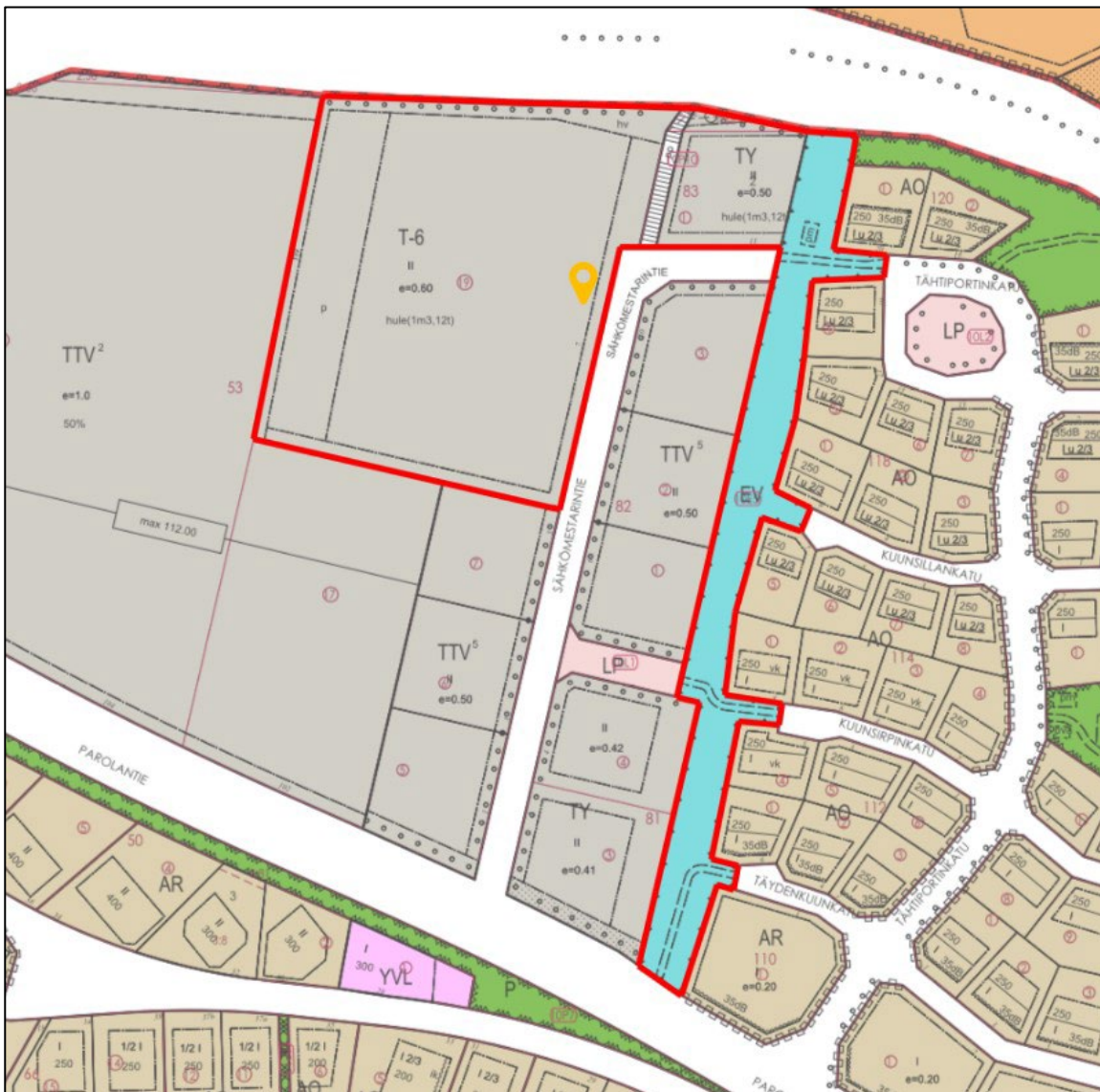
Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 elinkeinoelämän alueella (TY), jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkintä osoittaa teollisuusaluetta, jonka läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Asemakaavamuutoksen alainen suojaviheralue sijaitsee osittain elinkeinoelämän alueella (TY) ja osittain pientalovaltaisella asuinalueella (AP).

### 2.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue kuuluu suojaviheraluetta lukuun ottamatta voimassa olevaan asemakaavaan 109 2473, joka on hyväksytty 5.2.2013. Suojaviheralue (EV) kuuluu voimassa olevaan asemakaavaan 109 2241, joka on hyväksytty 8.10.2001.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

Asemakaavassa muutoksenalainen tontti 109-10-53-19 on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-6), jossa saa rakentaa toimistotiloja enintään 10 % pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä. Tontin kerrosluku on II ja tonttitehokkuusluku  $e=0,60$ , joka kuvaa kerrosalan suhdetta tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Asemakaavassa tontin länsipuolelle on osoitettu pysäköimispaikka (p). Tontilla merkitty alueet hulevesien viivyttämistä varten (hv) sekä Wartiamäentien puoleiselle tontin sivulle on merkitty säilytettävä/istutettava puu- tai pensasrivi.

Muutoksenalainen tontti 109-10-83-1 on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tontin rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla ( $e=0,50$ ). Kerrosluku tontilla on II. Tontin yläreunassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavassa tontteja 109-10-53-19 ja 109-10-83-1 koskee merkintä hule(1m<sup>3</sup>, 12 t), joka tarkoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä. Suluissa olevan lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa viivyttämiseen vaadittavien viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden kuutiometreinä vettä läpäisemättömän pinnan kutakin 100 m<sup>2</sup> kohti. Toinen luku ilmoittaa ajan tunteina, jonka kuluessa viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä täyttymisestään. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Muutoksenalaiselle suojaviheralueelle (EV) on osoitettu kaavassa ohjeellinen puistomuuntajan paikka (pm) sekä ohjeellisia kulkuväyliä suojaviheralueen läpi.

---



## 2.3 Suunnittelun nykytila ja edellytykset

Kaavamuutosalueella ei ole arvokkaaksi luokiteltavaa rakennettua ympäristöä eikä muinaisjäännöksiä. Muutosalue ei kuulu myöskään valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tai kansallismaisemaan eikä alueella ole rakennuskieltoa.

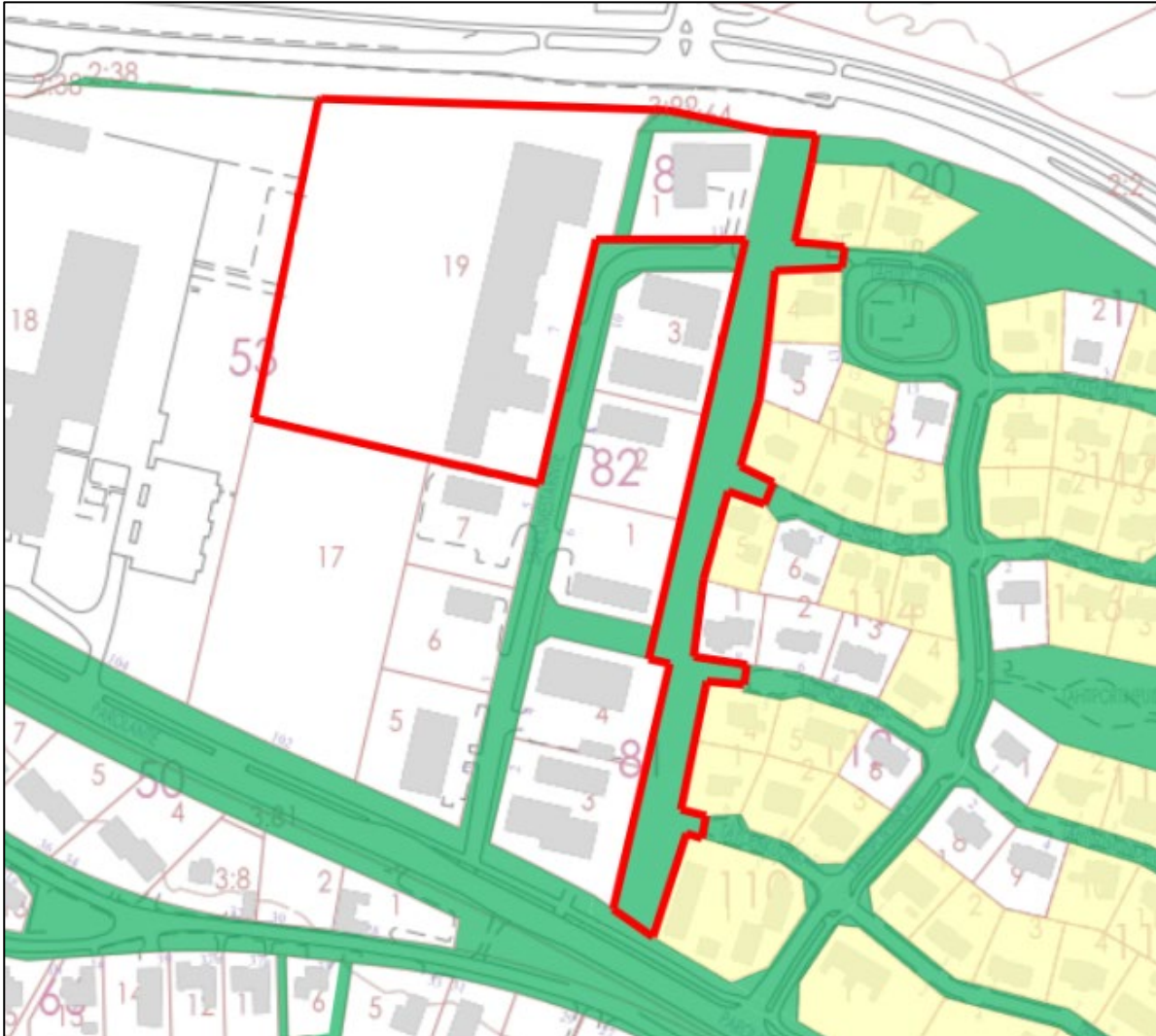
Suunnittelualueen ympäristö koostuu pääosin teollisuus- ja varastorakennuksista sekä suojaviheralueen oikealla puolella sijaitsevan pientaloalueen omakotitaloista.



Kuva 7. Otetussa ilmakuvassa yleiskuva suunnittelualueen rakennuskannasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

### 2.3.1 Maanomistus

Asemakaavamuutoksenalaiset tontit 109-10-53-19 ja 109-10-83-1 ovat yksityisomistuksessa. Tonttiin liitettävät kiinteistöt sekä suojaviheralue ovat kaupungin omistuksessa.



Kuva 8. Maanomistus suunnittelualueella esitettynä värialueina kartalla. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistusta ja vihreä väri kaupungin omistusta. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.



## 3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Kaavoituksesta tiedottamisesta, osallistumisesta ja viranomaisten yhteistyöstä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

### 3.1 Osalliset

Kaavoitushankkeen osallisia ovat mm.

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
  - Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
  - Kaupungin toimialat:
    - Kaupunkirakenne: tontti- ja mittauspalvelut, infran suunnittelu, rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut sekä rakennusvalvonta.
    - Hämeenlinnan seudun Vesi
  - Kanta-Hämeen pelastuslaitos
  - Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy
-

### 3.2 Osallistumismenetelmät

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavaprosessin ajan siihen saakka, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Mielipiteet kirjataan kaavaselostukseen.

Kirjalliset mielipiteet voi;

- lähettää osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 HÄMEENLINNA
- viedä palvelupiste Kastelliin, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9-16
- lähettää sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon:  
[kaupunkirakenne@hameenlinna.fi](mailto:kaupunkirakenne@hameenlinna.fi)

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tietoa kaava-alueelta otetaan vastaan koko kaavoitusprosessin ajan. Tapaamis aika sovitaan etukäteen: Aino Niiva, [aino.niiva@hameenlinna.fi](mailto:aino.niiva@hameenlinna.fi), puh. 050 330 9891.

### 3.3 Tiedottaminen kaavoituksen aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutokseen liittyvä materiaali on nähtävillä sekä kommentoitavissa koko hankkeen ajan kaavaehdotuksen nähtävilläoloon saakka seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut [www.hameenlinna.fi/kaavoitus](http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus) > Vireillä olevat asemakaavat > kaavan nimi (akm nro 2639)
- Hankkeen valmistelija on tavattavissa erikseen sovittuna aikana kaavoituksen toimistolla Wetterhoffinkatu 2, 2. kerroksessa
- Erikseen ilmoitettavina nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on tutustuttavissa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9 -16

Kaavaehdotuksen nähtäville tulosta kuulutetaan myös Kaupunkiuutisissa.

---

## 4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa tarvittavan lisätilan tontilla, sekä jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osan sijoittamisen sopivampaan paikkaan. Muutoksenalaisen tontin pinta-ala kasvaa n. 424,3 m<sup>2</sup>:n verran, rakennusala laajenee, sekä rakennusoikeus kasvaa hieman. Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä erityisarvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa. Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vireilletulo</b> | Kaavoitus on tullut vireille 5.6.2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>OAS</b>          | <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavoitustyön ajan <a href="http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus">www.hameenlinna.fi/kaavoitus</a>.</p> <p>OAS sisällöstä on mahdollisuus esittää mielipiteitä aina kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Luonnos</b>      | <p>Laitetaan nähtäville 17.6.-21.7.2024.</p> <p>Kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta kuulutettiin sähköisellä ilmoitustaululla sekä naapureille lähetettiin tiedotuskirje.</p> <p>Kaavaluonnos on nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (35 vrk), jonka aikana kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaratkaisusta.</p> <p>Aineisto oli nähtävillä verkkosivuilla <a href="http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus">www.hameenlinna.fi/kaavoitus</a> ja palvelupiste Kastellissa.</p> <p>Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta.</p>                                                                                          |
| <b>Ehdotus</b>      | <p>Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkirakennelautakunnalle 18.9.2024.</p> <p>Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.10 - 1.11.2024 välisen ajan. Nähtävilläolosta ilmoitettiin naapurikirjeellä, Hämeenlinnan kaupungin verkkosivuilla sekä kuulutuksella kaupunkiuutisissa.</p> <p>Kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla oli mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana, viranomaisilta pyydettiin lausunnot.</p> <p>Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastattiin selostuksessa, joka löytyy kaavan verkkosivulta <a href="http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus">www.hameenlinna.fi/kaavoitus</a>.</p> <p>Muistutukset ja lausunnot käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa.</p> |
| <b>Hyväksyminen</b> | <p>Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja muistutukset.</p> <p>Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan, syksyllä 2024.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana.</p> <p>Valitusaika 30 vrk kaupunkirakennelautakunnan päätöksen julkipanosta.</p> <p>Kaava tulee voimaan kuulutuksella.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Taulukko 1. Kaavoituksen eteneminen

**Lisätietoja suunnittelijoilta:**

Sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi

Kaupunkirakennepalvelut

Kaavan laatija: Aino Niiva - kaavasuunnittelija, p. 050 330 9891

Tarkastaja: Hannes Häkkinen – kaavoituspäällikkö, p. 040 707 6158