



## ASEMAKAAVAN SELOSTUS 29.08.2019 ehdotus

Asemakaava 2557, HML/1617/10.02.03.00/2017  
Kanakouluntie 1

Asemakaavan muutos:

20. kaupunginosa Kankaantausta, kortteli 102, tontit 2, 7, 8 ja 9 sekä  
katu- ja viheralueita

Tommi Terästö, arkkitehti, Kaupunkirakennepalvelut  
Juha Vihma, suunnittelujohtaja, Optiplan Oy

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Vireilletulo              | 18.12.2017 |
| Kaupunkirakennelautakunta | 23.10.2018 |
| Kaupunkirakennelautakunta | 14.5.2019  |
| Kaupunkirakennelautakunta | 17.9.2019  |
| Kaupunginhallitus         | xx.xx.201x |
| Kaupunginvaltuusto        | xx.xx.201x |

## Sisällysluettelo

|       |                                                            |    |
|-------|------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Tiivistelmä .....                                          | 4  |
| 1.1   | Asemakaavan muutoksen sisältö .....                        | 4  |
| 1.2   | Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet .....            | 4  |
| 1.3   | Asemakaavan muutoksen toteutus .....                       | 5  |
| 2     | Lähtökohdat.....                                           | 6  |
| 2.1   | Suunnittelutilanne .....                                   | 6  |
| 2.1.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....            | 6  |
| 2.1.2 | Maakuntakaava .....                                        | 6  |
| 2.1.3 | Yleiskaava.....                                            | 7  |
| 2.1.4 | Asemakaava .....                                           | 8  |
| 2.1.5 | Rakennusjärjestys .....                                    | 9  |
| 2.1.6 | Kiinteistörekisteri .....                                  | 9  |
| 2.1.7 | Rakennuskiellot .....                                      | 9  |
| 2.1.8 | Muut suunnitelmat ja päätökset .....                       | 9  |
| 2.1.9 | Pohjakartta.....                                           | 9  |
| 2.2   | Selvitys alueesta .....                                    | 9  |
| 2.2.1 | Alueen yleiskuvaus.....                                    | 9  |
| 2.2.2 | Maanomistus.....                                           | 10 |
| 2.2.3 | Rakennettu ympäristö .....                                 | 10 |
| 2.2.4 | Liikenne .....                                             | 14 |
| 2.2.5 | Luonnonolosuhteet .....                                    | 14 |
| 2.2.6 | Suojelukohteet .....                                       | 14 |
| 2.2.7 | Ympäristön häiriötekijät .....                             | 15 |
| 3     | Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....                      | 16 |
| 3.1   | Yleiset tavoitteet .....                                   | 16 |
| 3.2   | Osallisten tavoitteet.....                                 | 16 |
| 4     | Asemakaavan muutoksen kuvaus.....                          | 17 |
| 4.1   | Yleisperustelu ja -kuvaus .....                            | 17 |
| 4.2   | Mitoitus .....                                             | 17 |
| 4.3   | Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....                  | 18 |
| 4.3.1 | Maankäyttö .....                                           | 18 |
| 4.3.2 | Liikennesuunnitelma .....                                  | 18 |
| 4.3.3 | Palvelut ja työpaikat.....                                 | 18 |
| 4.3.4 | Alueen rakennettavuus ja yhdyskuntatekniset ratkaisut..... | 18 |

|       |                                                                             |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.4   | Ympäristön häiriötekijät .....                                              | 18 |
| 4.5   | Nimistö .....                                                               | 18 |
| 5     | Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....                                       | 19 |
| 5.1   | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön .....        | 19 |
| 5.1.1 | Uudisrakentamisen, puistotilojen ja julkisen kaupunkitilan perustelut ..... | 19 |
| 5.1.2 | Rakennussuojelukohteiden perustelut .....                                   | 19 |
| 5.2   | Vaikutukset liikenteen järjestämiseen .....                                 | 19 |
| 5.3   | Vaikutukset maisemaan, puisto-olosuhteisiin ja luontoon.....                | 20 |
| 5.4   | Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen .....                    | 20 |
| 5.5   | Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin.....                 | 20 |
| 5.6   | Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset .....                                   | 20 |
| 6     | Suunnittelun vaiheet .....                                                  | 21 |
| 6.1   | Suunnittelun vireilletulo sekä sitä koskevat päätökset .....                | 21 |
| 6.1.1 | Vireilletulo.....                                                           | 21 |
| 6.1.2 | Sopimukset.....                                                             | 21 |
| 6.2   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....                                  | 21 |
| 6.3   | Viranomaisneuvottelu .....                                                  | 21 |
| 6.4   | Suunnittelu ja vuorovaikutus .....                                          | 22 |
| 6.5   | Osallisten tavoitteiden ja mielipiteiden huomioon otto .....                | 23 |
| 7     | Asemakaavan toteutus.....                                                   | 25 |
| 7.1   | Rakentamisaikataulu.....                                                    | 25 |
| 7.2   | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet .....                                      | 25 |
| 8     | Muutosehdotuksen käsittelyvaiheet.....                                      | 26 |

## Asemakaavaselostuksen liitteet:

- Asemakaavan viitesuunnitelma 17.4.2019
- Liikennetarkastelu 22.2.2019
- Liikennemeluselvitys 26.4.2019
- Vuorovaikutusraportti, valmisteluvaiheen kuuleminen 30.4.2019
- Vuorovaikutusraportti, ehdotusvaiheen kuuleminen 29.8.2019
- Asemakaavan seurantalomake 6.9.2019
- Kaavakartta ja määräykset

## 1 Tiivistelmä

### 1.1 Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos kattaa 20. kaupunginosan korttelin 102 tontit 2, 7, 8 ja 9 sekä liittyviä katu-, liikenne- ja viheralueita ja koskee Hämeenlinnan kaupungin seuraavia kiinteistöjä:

- 109-20-102-2: nykyinen rakennettu liikerakennusten tontti
- 109-20-102-7: nykyinen rakentamaton toimistorakennusten tontti
- 109-20-102-8: nykyinen rakentamaton autopaikkojen tontti
- 109-20-102-9: nykyinen rakentamaton toimistorakennusten tontti
- 109-20-9903-4: puisto
- 109-20-9908-1 (osa): suojaviheraluetta
- 109-20-131-6 (osa): katualuetta
- 109-20-9906-2 (osa): liikennealuetta

Alue sijaitsee Kankaantaustan kaupunginosassa, noin 1,7 km etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta. Alueen pinta-ala on noin 1,94 ha. Alue sijoittuu Kanakouluntie-Virvelintien ja Valtatie 3:n väliin sisältäen rakentamattoman tontin osoitteessa Kanakouluntie 1, rakennetun tontin osoitteessa Virvelintie 12 sekä niihin liittyviä muita alueita. Asemakaavan muutosalueen sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

Rakentamattoman tontin uudeksi käyttötarkoitukseksi suunnitellaan kerrostalo- ja rivitalomuotoista asumista sekä niihin liittyvää pysäköintialuetta. Kanakoulunpuiston viheralue ja määräala Virvelintie 12 tontista liitetään osaksi autopaikkojen korttelialuetta. Virvelintie 12 tontin jäljelle jäävälle osalle ja katualueille ei suunnitella muutoksia.

Tavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen alueen rakentamisen kautta. Lisäksi asemakaavamuutoksella selkeytetään alueen asemakaavatilannetta.

### 1.2 Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa 18.12.2017. Kaavoitukseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta asemakaavan muutoshakemuksella 25.8.2017.

Asemakaavamuutoksesta on pidetty MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 13.8.2018.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos on valmisteltu kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen 23.10.2018. Lautakuntakäsittelyn jälkeen on järjestetty

valmisteluvaiheen kuuleminen, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kuulutettu olevan saatavilla sekä kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto on laitettu nähtäville 29.10. – 29.11.2018 väliseksi ajaksi. OAS ja luonnos on lähetetty tällöin myös naapureille ja osallisille tiedoksi. Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää OAS:in täydentämistä sekä esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot tai muu kannanotto verkkoyhtiöltä, viranomaisilta ja kaupungin sisäisesti.

Luonnos on laadittu ehdotukseksi ja kaupunkirakennelautakunta asettaa kokouksessaan 14.5.2019 asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osalliset voivat tehdä asiasta muistutuksen.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tässä vaiheessa tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen tehdään korjaukset ja viedään kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta hyväksyttäväksi. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa vuoden 2019 aikana.

### 1.3 Asemakaavan muutoksen toteutus

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tonttijako ja lohkominen voidaan tehdä tämän jälkeen. Uudet tontit viedään kaupungin kiinteistörekisteriin. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä.



## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Suunnittelutilanne

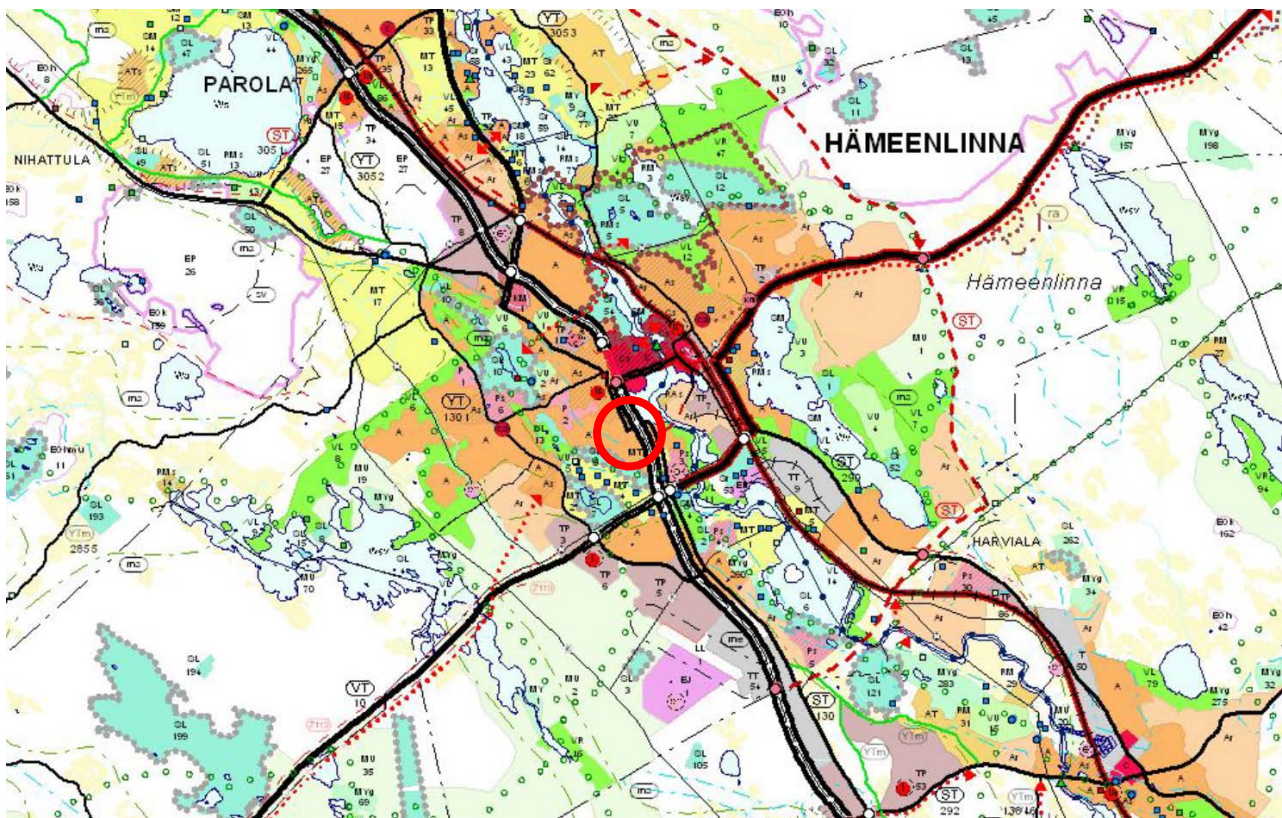
#### 2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualue toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita osana Hämeenlinnan kantakaupunkia ja keskustan vaihettumisvyöhykettä.

#### 2.1.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2006 (lainvoimainen 28.12.2007) suunnittelualue on osa aluetta, joka on merkitty merkinnällä A, asuntovaltainen taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisaluetta, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



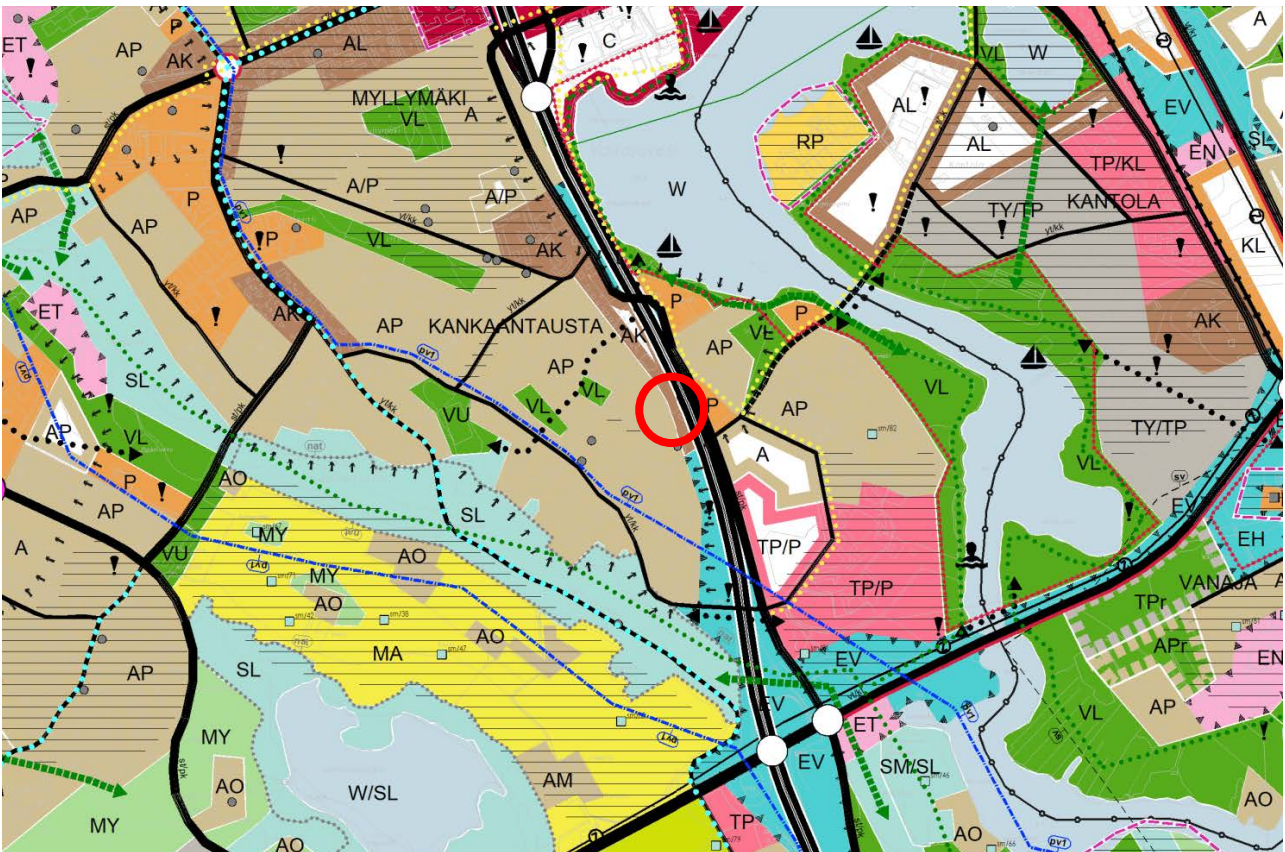
Valmisteilla oleva Hämeen maakuntakaava on 2040 on hyväksymisvaiheessa. Kaavaehdotuksessa (pvm 26.6.2019) suunnittelualue on merkitty merkinnällä A, asuntovaltainen taajamatoimintojen alue.

## 2.1.3 Yleiskaava

Lainvoimaiseksi 29.9.2018 tulleessa kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on merkitty merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuinalue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Yleiskaavalla voidaan tarvittaessa täsmentää kerros- ja pientalojen kerrosalojen suhdetta kuitenkin siten, että pääosa kerrosalasta sijoittuu kerrostaloihin.

Yleiskaavakartassa AK-alue sijoittuu kapeana vyöhykkeenä AP-alue (pientalovaltainen asuinalue) ja Valtatie 3:n väylän väliin. Näin alueelle muodostuu asumisen ja liikenneväylän rajaa osoittava ja molempien maisemaan osallistuva reuna.





## 2.1.4 Asemakaava

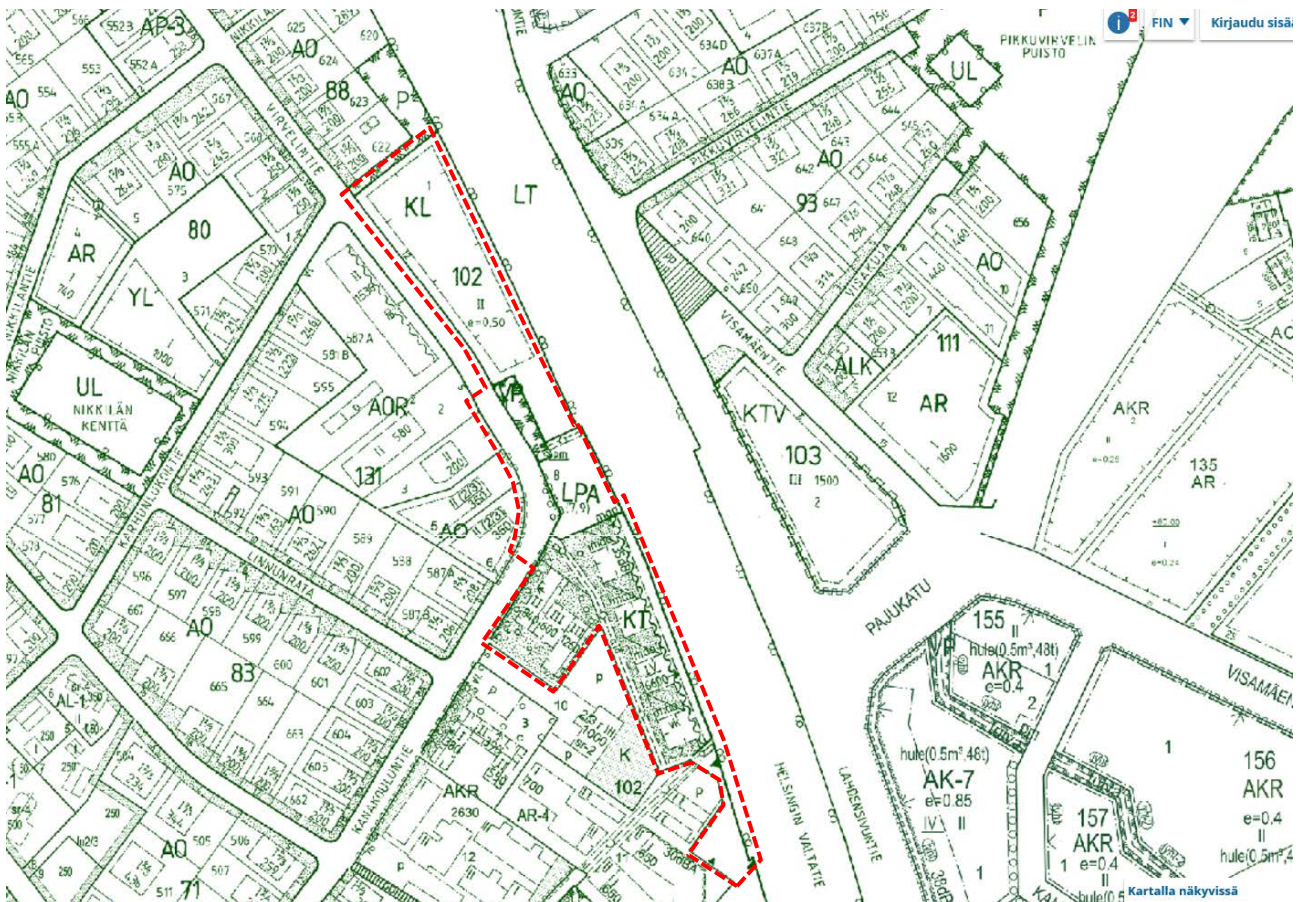
Korttelissa 102 on voimassa oleva asemakaava nro 2056 vuodelta 1993. Lisäksi ympäröivillä katu- ja viheralueille on voimassa pieniä sirpalemaisia osia aikaisemmista asemakaavoista.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 7 ja 9 on merkitty merkinnällä KT, toimistorakennus korttelialue. Tontin 7 sallittu rakennusoikeudellinen kerrosala on 6600 k-m<sup>2</sup> ja määrätty kerrosluku IV. Tontin 9 sallittu rakennusoikeudellinen kerrosala on yhteensä 2700 ja sallittu kerrosluku osin II ja osin III.

Tontti 8 merkinnällä LPA, autopaikkojen korttelialue.

Tontti 2 on merkitty merkinnällä KL, liikerakennusten korttelialue.

Liittyvät viheralueet on merkitty merkinnöillä VP, puisto, EV, suojaviheralue, ja LT, yleisen tien alue.





## 2.1.5 Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 10.12.2012 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

## 2.1.6 Kiinteistörekisteri

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

## 2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekielloja.

## 2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaavoitukseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta asema-kaavan muutoshakemuksella 25.8.2017.

Kaupunki ja yksityinen maanomistaja laativat erillisen maankäytösopimuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä.

## 2.1.9 Pohjakartta

Asemakaavamuutoksen suunnittelussa käytetty pohjakartta täyttää kaa-voitusmittauksista 23.12.1999 annetun asetuksen vaatimukset.

## 2.2 Selvitys alueesta

### 2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin Kankaantaustan (20.) kaupunginosassa. Alueella sijaitsevat korttelin 102 tontit 2, 7, 8 ja 9 sekä liittyviä katu- ja puistoalueita.

Tontit 7 ja 9 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi, ja tontti 8 edellisiä palvelevaksi autopaikkojen korttelialueeksi. Tontit ovat jääneet rakentamatta. Tontti 2 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ja se on rakennettu.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa käytössä oleviin pientalotontteihin, idässä Valtatie 3:een, etelässä rivitalotonttiin sekä asemakaavallisesti suojellun Kanakoulun tonttiin ja lännessä Kanakouluntien ja Virvelintien osalta asuinpientalotontteihin.



*Aluerajaus ortoilmakuvassa.*

## 2.2.2 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat korttelin 102 tontit 7, 8 ja 9 ovat yksityisomistuksessa. Määräala korttelin 102 tontista 2 on kaupungin omistuksessa, muilta osin tontti on yksityisomistuksessa. Alueella sijaitsevat katu- ja viheralueet ovat kaupungin omistuksessa.

## 2.2.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta on pientalovaltaista sekä iältään, tyyliltään ja väriykseltään vaihtelevaa. Pääosa rakennuksista on yksikerroksisia ja harjakattoisia. Pääsääntöinen julkisivumateriaali on puu, rivitaloissa kuitenkin tiilimuuraus.

Kanakoulun rakennus kaksikerroksinen, aumakattoinen ja julkisivuiltaan vaaleaksi rapattu. Kaupunkikuvallisesti se toimii alueella eräänlaisena lähiympäristön maamerkinä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee yksittäinen myymälärakennus, joka poikkeaa alueen muusta rakennuskannasta merkittävästi.





*Suunnittelualue Virvelintien suunnasta.*



*Suunnittelualue Kanakouluntien suunnasta.*





*Myymälärakennus suunnittelualueen pohjoisosassa.*



*Näkymä Kanakouluntietä pitkin etelään.*





*Kanakoulu.*



*Näkymä Kanakouluntietä pitkin pohjoiseen.*

## 2.2.4 Liikenne

Suunnittelualuetta rajaavat Virvelintie ja Kanakouluntie ovat paikallisia kokoojakatuja. Molemmilla kaduilla on liittymiä tonttikaduille ja suoraan tonteille. Alueella on voimassa 40 km/h alueellinen nopeusrajoitus.

Virvelintiellä kulkee ajoradasta erotettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie Virvelintien-Kanakouluntien mutkaan asti. Kanakouluntiellä ei ole erillistä jalankulun ja pyöräilyn väylää.

Lähimmät linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat Lahdensivuntiellä (etäisyys n. 600 m) ja Kankaantaustantiellä (etäisyys n. 400 m, keskustan suunnan pysäkillä n. 800-1000 m). Kanakouluntiellä sijaitsee lisäksi palvelulinjan pysäkki. Uusi asuminen on kohtuullisen hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Kadunvarsipysäköinti on kielletty Virvelintiellä ja Kanakouluntiellä suunnittelualueen kohdalla, eikä kadunvarsipysäköinnin sijoittaminen alueelle ole lähtökohtaisesti mahdollista.

Suunnittelualueella ei ole tapahtunut poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia vuosina 2014 - 2018. Alueelta ei ole juurikaan tullut palautetta ylinopeuksista.

Alueella ei nykytilanteessa ole liikenteellisiä toimivuusongelmia.

Suunnittelualueesta on laadittu erillinen liikennetarkastelu, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

## 2.2.5 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on pääsääntöisesti luonteeltaan rakentamatonta tonttimaata, jonka kasvillisuus on hoitamatonta. Tonteilla kasvaa erikokoisia puita ja yleisilme on rehevä, joskin vaihteleva ja epäsiisti. Puisto- ja suojaviheralueilla kasvillisuus on niin ikään rehevää, mutta jossain määrin yhtenäisempää.

Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue on varsin tasainen, noin korossa +87 ... +88. Valtatie 3 sijaitsee suunnittelualueeseen nähden maastollisesti likimäärin samassa korossa, mutta niiden välissä sijaitsee moottoritiehen liittyviä pengerryksiä sekä meluaita.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontokohteita tai -arvoja.

## 2.2.6 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.



Suunnittelualue rajautuu korttelin 102 tonttiin 10, jolla sijaitsee asemakaavallisesti suojeltu Kanakoulu eli Siipikarjanhoitokoulu. Rakennus on valmistunut vuonna 1929 ja edustaa tyyliltään 20-luvun klassismia.

## 2.2.7 Ympäristön häiriötekijät

Valtatie 3 aiheuttaa alueelle liikennemelua. Valtatien varrella sijaitsee melumuuri.

Suunnittelualueesta on tehty 27.9.2018 päivätty liikennemeluselvitys, johon on tehty tekstikorjaus 26.4.2019. Liikennemeluselvityksen perusteella on todettu, että asemakaavaluonnoksessa esitetty rakennusten massoittelu on mahdollinen ja että asuinhuoneistojen, parvekkeiden ja piha-alueiden äänitasot saadaan järjestettyä asumisterveyden kannalta riittävälle tasolle. Liikennemeluselvityksen mukaiset äänitasoerovaatimukset on huomioitu sellaisinaan asemakaavakartassa ja määräyksissä. Liikennemeluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

### 3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

#### 3.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavalla toteutetaan voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen alueen rakentamisen kautta. Rakentamatta jääneille toimitilatoimille ei arvioida olevan toteuttamisen edellytyksiä. Samanaikaisesti alueelle kohdistuu kysyntää asunnoille.

Lisäksi asemakaavamuutoksella selkeytetään alueen asemakaavatilannetta. Tavoitteena on yhdistää alueella edelleen voimassa olevia, aikaisempien asemakaavallisten vaiheiden sirpalemaisia osia yhdeksi kokonaisuudeksi.

#### 3.2 Osallisten tavoitteet

Asemakaavoituksen vuorovaikutuksen kautta esiin nousseet osallisten tavoitteet on esitetty asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.



## 4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Suunnittelualueella sijaitsevat korttelin 102 tontit 7 ja 9 (toimistorakennusten korttelialuetta) ja tontti 8 (autopaikkojen korttelialuetta) ovat jääneet rakentamatta. Uudeksi käyttötarkoitukseksi suunnitellaan kerrostalo- ja rivitalomuotoista asumista sekä niihin liittyvää pysäköinti- aluetta. Kanakoulunpuiston viheralue ja määräala tontista 2 liitetään osaksi autopaikkojen korttelialuetta. Näiden osalta asemakaavamuutokseen sisältyy ohjeellisen tonttijaon muutos.

Tavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen alueen rakentamisen kautta. Lisäksi asemakaavamuutoksella selkeytetään alueen asemakaavatilannetta.

Tontin 2 jäljelle jäävälle osalle ja katualueille ei suunnitella muutoksia.

Tavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen alueen rakentamisen kautta. Lisäksi asemakaavamuutoksella selkeytetään alueen asemakaavatilannetta.

### 4.2 Mitoitus

Rakentamattomien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala on voimassa olevan asemakaavan mukaan  $9300 \text{ k-m}^2$  ja kerroskorkeus II ... IV.

Asemakaavan muutoksessa osoitettava rakennusoikeudellinen kerrosala on  $5800 \text{ k-m}^2$  asuinkerrostaloille ja  $780 \text{ k-m}^2$  rivitaloille, mikä asemakaavamääräyksen sallitut kerrosalan ylitykset huomioiden vastaa likimäärin voimassaolevan asemakaavan rakentamisen laajuutta. Asemakaavan muutoksessa osoitettava suurin sallittu kerroskorkeus on rivitaloilla II, asuinkerrostaloilla IV ja asuinkerrostalojen maamerkkiosassa VIII. Asukasmäärän lisäys on 130 ... 145 asukasta asumisväljyydellä 1 asukas /  $40 \dots 45 \text{ k-m}^2$ .

Asemakaavan muutoksessa autojen pysäköinnin mitoituksena käytetään 1 autopaikka AK-korttelialueen  $100 \text{ k-m}^2$  kohti ja 1 autopaikka AR-korttelialueen  $85 \text{ k-m}^2$  kohti, joiden lisäksi yksi autopaikka 20 asuntoa kohti vieraspysäköintiä varten.

Asemakaavan muutoksessa autojen polkupyörien säilytyksen mitoituksena käytetään 1 säilytyspaikka AK-korttelialueen  $40 \text{ k-m}^2$  kohti ja 2 säilytyspaikka AR-korttelialueelle rakennettavaa asuntoa kohti.

## 4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

### 4.3.1 Maankäyttö

Nykyiset rakentamattomat tontit on osoitettu ympäristöstä poikkeavasti toimistokäyttöön. Asemakaavan muutoksella tontit osoitetaan asuinkäyttöön, millä yhtenäistetään alueen maankäyttöä ja toteutetaan voimassa olevaa oikeusvaikuteista yleiskaavaa.

### 4.3.2 Liikennesuunnitelma

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, eikä alueelle laadita erillistä liikennesuunnitelmaa.

### 4.3.3 Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutoksella ei osoiteta uusia palveluita tai työpaikkoja. Alue tukeutuu Kankaantaustan alueen olemassa oleviin palveluihin.

### 4.3.4 Alueen rakennettavuus ja yhdyskuntatekniset ratkaisut

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan.

## 4.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutos ei tuota alueelle uusia merkittäviä häiriöitä.

## 4.5 Nimistö

Alueella ei ole uusia nimistökohteita.

## 5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

### 5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

#### 5.1.1 Uudisrakentamisen, puistotilojen ja julkisen kaupunkitilan perustelut

Asemakaavan muutoksen tavoite on saattaa rakentamaton alue rakennetuksi.

#### 5.1.2 Rakennussuojelukohteiden perustelut

Asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen myötä paineet alueen muutoksille täydennysrakentamisen kautta vähenevät. Tällä on välillinen positiivinen vaikutus suunnittelualueeseen rajautuvan Kanakoulun suojelutavoitteiden toteutumiselle.

### 5.2 Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Asemakaavan muutoshankkeella ei ole merkityksellistä liikenteellistä vaikutusta voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Rakennusoikeuden määrä on pienempi kuin voimassa olevassa kaavassa, joten ennakoitava liikenteellinen vaikutus rakentamisen määrän ja käyttötarkoituksen muutoksen kautta on pienempi verrattuna voimassa olevan kaavan mukaiseen rakentamiseen.

Uuden asuinalueen tuottama liikennemäärä paikalliselle kokoojakadulle on asuntorakentamisen rakennusoikeudesta laskettuna noin 205 ajoneuvoa/vrk (sisältää asukasliikenteen ja vierailuliikenteen). Mitoitavassa iltahuipputunnin tilanteessa klo 16 - 17 tämä tarkoittaa 26 uutta ajoneuvoa katuverkolle. Uuden maankäytön liikennetuotos laskettiin Ympäristöministeriön Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaan (2008) perusteella. Tällä liikenteen lisäyksellä ei ole vaikutusta Virvelintien ja Kanakouluntien liikenteen toimivuuteen.

Asemakaavaehdotuksen pysäköintivelvoite on vähintään yksi auto-paikka AK-korttelialueen 100 k-m<sup>2</sup> kohti ja AR-korttelialueen 85 k-m<sup>2</sup> kohti. Lisäksi on rakennettava yksi vieraspaikka 20 asuntoa kohden. Kaikki pysäköinti sijoitetaan tonteille.

Alue on Hämeenlinnan keskusta nähtäen erittäin hyvin pyöräliikenteen saavutettavissa. Näin ollen tarjoamalla riittävästi laadukkaita pyöräpysäköintimahdollisuuksia voidaan vähentää tarvetta ns. kakkosauton hankintaan. Polkupyöräpaikkojen rakentamisvelvoitteeksi osoitetaan AK-korttelialueella vähintään yksi paikka 40 k-m<sup>2</sup> kohti ja AR-korttelialueella kaksi paikkaa yhtä asuntoa kohti.

Tonttiliittymiä toteutetaan yksi AR-tonttia varten, yksi LPA-tonttia varten ja yksi yhteinen kolmea AK-korttelialueen tontti varten. Eniten liikennettä keskittyy LPA-tontin liittymään, joka sijoitetaan mahdollisimman kauas Virvelintien-Kanakouluntien mutkasta.



## 5.3 Vaikutukset maisemaan, puisto-olosuhteisiin ja luontoon

Valtatie 3:n moottoritiemaisemassa asuinkerrostalon VIII-kerroksinen osa muodostaa maamerkin, joka osoittaa etelästä saavuttaessa Hämeenlinnan keskusta-alueen alkamista. Samoin se toimii Kanakouluntien-Virvelintien maisemassa maamerkinä.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset luonnonolosuhteisiin ovat vähäiset.

## 5.4 Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnitelluilla uusilla rakennuksilla on vähäinen estävä vaikutus Valtatie 3:n aiheuttamiin meluhäiriöihin.

## 5.5 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin

Hankkeen vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin ovat vähäiset.

## 5.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Hankkeen yhdyskuntataloudellisen vaikutukset ovat vähäiset.

## 6 Suunnittelun vaiheet

### 6.1 Suunnittelun vireilletulo sekä sitä koskevat päätökset

#### 6.1.1 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa 18.12.2017. Kaavoitukseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta asemakaavan muutoshakemuksella 25.8.2017.

#### 6.1.2 Sopimukset

Kaupunki ja yksityinen maanomistaja laativat erillisen maankäyttösopimuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä.

### 6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja muuta aineistoa on ollut nähtävillä hankkeen koko keston ajan. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kirjeillä ja Hämeenlinnan kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus esittää mielipiteitä ehdotusvaiheen lopulle asti.

### 6.3 Viranomaisneuvottelu

Asemakaavamuutoksesta on pidetty MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 13.8.2018. Neuvottelussa esitettiin seuraavan näkökulmat.

Taustaa: Suunnittelualue on maakuntakaavan A-aluetta ja yleiskaavassa AP. Voimassa oleva asemakaava sallii rakennettavan moottoritien varteen nelikerroksisia toimistorakennuksia aluevarauksella KT. Tontit eivät ole rakentuneet. Alueen melu on huomioitava rakenteellisesti ja sijoittamalla rakennus moottoritien suuntaisesti saadaan lounaan puoleinen piha-alue suojattua melulta. Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle rakennettaisiin nelikerroksisia rakennuksia, mutta myös yksi 8-kerroksinen rakennus, josta muodostuisi maamerkki Hämeenlinnaan etelän suunnasta ajaville. Tavoitteena on ollut noin 8000 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on osoitettu yhteensä 82 kpl. Kanakoulun rakennus on suojeltu sr-merkinnällä asemakaavassa.

ELY-liikenne: Yli 70 dBA alueilla ei pitäisi rakentaa rakennuksia asu- ja liiketarkoituksiin. Nykyinen meluaita on liikennealueella. Jos meluvalia on tarpeen korottaa, tulee siitä tehdä ELY:n kanssa suunnittelusopimus ja laatia tiesuunnitelma. Meluvallin korotuksesta ei ole hyötyä kahdeksankerroksisen talon yhteydessä. Meluselvitys/-mallinnus tarvitaan ja se olisi hyvä olla jo luonnosvaiheessa.

ELY-keskus: Oleellisin ongelma on melu. Melu on huomioitava laajasti suunnittelussa. Melua lukuun ottamatta suunnittelussa voidaan hyödyntää jo olemassa olevia selvityksiä, jotka on ollut käytössä yleiskaavaa tehtäessä.

Museovirasto: Neljäkerroksiset rakennukset voivat vielä sopia alueelle. Kahdeksankerroksinen rakennus on liikaa ja sen pitäisi olla myös korkeintaan neljäkerroksinen. Kaupunkiympäristöä ei pitäisi suunnitella vain moottoritien näkökulmasta.

Hämeen liitto: Maakuntakaavassa merkintänä on A. Kaupungin sisäinen asia on, miten kyseisen alueen tontteja kehitetään.

HS-VESI: Vesi- ja viemäriverkostot ovat alueella olemassa. Rakentaminen ei vaadi erityishuomioita niiden osalta.

Pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa hankkeesta.

## 6.4 Suunnittelu ja vuorovaikutus

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 valtion ja kunnan viranomaistahot / hallintokunnat, Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY liikenne, kaupungin yhdyskuntarakennepalvelut, tontti ja mittauspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, Kanta-Hämeen pelastuslaitos sekä verkostojen haltijat. Osallisia ovat myös kuntalaiset ja yhteisöt, maanomistajat ja -haltijat, naapurit, elinkeinonharjoittajat, yhteisöt ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa 18.12.2017. Kaavoitukseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta asemakaavan muutoshakemuksella 25.8.2017.

Asemakaavamuutoksesta on pidetty MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 13.8.2018.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos on valmisteltu kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen 23.10.2018. Lautakuntakäsittelyn jälkeen on järjestetty valmisteluvaiheen kuuleminen, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kuulutettu olevan saatavilla sekä kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto on laitettu nähtäville 29.10. – 29.11.2018 väliseksi ajaksi. OAS ja luonnos on lähetetty tällöin myös naapureille ja osallisille tiedoksi. Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää OAS:in täydentämistä sekä esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Kaavaluonnoksesta on pyydetty



lausunnot tai muu kannanotto verkkoyhtiöiltä, viranomaisilta ja kaupungin sisäisesti.

Luonnos on laadittu ehdotukseksi ja kaupunkirakennelautakunta asettaa kokouksessaan 14.5.2019 asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osalliset voivat tehdä asiasta muistutuksen.

Kaavaehdotuksesta on pyydetty tässä vaiheessa tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty korjaukset ja viedään kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta hyväksyttäväksi. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa vuoden 2019 aikana.

## 6.5 Osallisten tavoitteiden ja mielipiteiden huomioon otto

Valmisteluvaiheen kuulemisessa 29.10. – 29.11.2019 asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin kahdeksan mielipidettä ja kolme lausuntoa, jotka on vastauksineen esitetty asemakaavan selostuksen liitteessä.

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tehdyt muutokset:

- Tonttien ajoliittymien järjestelyitä on muutettu. Kanakoulunpuisto sekä määräala korttelin 102 tontista 2 on liitetty osaksi LPA-tonttia, mikä on tehnyt mahdolliseksi autopaikoituksen väljemmän sijoittamisen, ajoliittymäjärjestelyiden selkeyttämisen sekä liittymien siirtämisen kauemmas Virvelintien-Kanakouluntien mutkan huonon näkyvyyden alueelta. LPA-tontille on osoitettu Virvelintien vastaiselle reunalle istutettava alue sekä istutettava puurivi, millä ratkaisulla vähennetään autojen ajovalojen häikäisyä. LPA-alueen laajentaminen on mahdollistanut suunniteltujen rakennusten paremmat piha- ja leikkialueet, istutusten lisäämisen ja siten myös koko suunnitellun rakentamisen paremman sovittamisen olemassaolevaan ympäristöön, millä on merkittävä vaikutus alueen viihtyisyyteen.
- Tontti 2 on kokonaisuudessaan liitetty osaksi asemakaavan muutosaluetta, mutta tonttijaon muutosta lukuun ottamatta sille ei osoiteta muita muutoksia.
- AK-tonttien yhteenlaskettua kerrosalaa on vähennetty asemakaavan muutosluonnoksen 7200 k-m<sup>2</sup>:stä muutosehdotuksen 5800 k-m<sup>2</sup>:iin. Kerrosalan vähentämisellä on vaikutusta autopaikkojen ja liikenteen sekä uusien asukkaiden arvioituun määrään. Lisäksi ratkaisu mahdollistaa kerrostalorakentamisen kohtuullisen mittakaavan. Voimassaolevan asemakaavan yhteenlaskettu toimistorakennusten kerrosala on 9300 k-m<sup>2</sup>.
- Meluselvitys on päivitetty ja se on huomioitu asemakaavamääräysten laadinnassa. Ilmansuojelutoimenpiteitä ei nähdä tarpeellisiksi moottoritieväylän hyvän tuulettuvuuden vuoksi.

- Suunnittelualueesta on laadittu liikennetarkastelu, jonka tuloksia on soveltuvien osin huomioitu asemakaavahankkeessa.
- Asemakaavamääräysten yksittäisiä sanamuotoja on tarkennettu tavoitteiden selkeyttämiseksi.
- Asemakaavan viitesuunnitelma on päivitetty em. muutosten perusteella, ja lisäksi on laadittu näkymäkuva moottoritien suunnasta.

Ehdotusvaiheen kuulemisessa 27.5.2019 – 26.6.2019 asemakaavan muutosehdotuksesta annettiin neljä muistutusta ja kaksi lausuntoa, jotka on vastauksineen esitetty asemakaavan selostuksen liitteessä.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdyt muutokset:

- Hulevesiä koskevaa asemakaavamääräystä on tarkennettu.
- Kaavateknisestä syystä kaavaa on laajennettu ottamalla mukaan voimassa olevan asemakaavan mukainen LT-alue. Tällöin nykyisestä kaavasta ei jää voimaan tarpeettomasti vain ko. kapea suikale.

## 7 Asemakaavan toteutus

### 7.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tonttijako ja lohkominen voidaan tehdä tämän jälkeen. Uudet tontit viedään kaupungin kiinteistörekisteriin. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä.

### 7.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavamuutoksen kaavallinen ratkaisu perustuu suunnittelualueesta tehtyyn viitesuunnitelmaan. Asemakaavamuutoksen suunnittelun edetessä ratkaistaan, tullaanko myöhemmin laatimaan erillinen kaava-alueita koskeva rakentamistapaohje.

**8 Muutosehdotuksen käsittelyvaiheet**

Vireilletulo: vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa 18.12.2017

Luonnosvaiheen lautakuntakäsittely: 23.10.2018

Luonnosvaiheen kuuleminen: 29.10. – 29.11.2018

Ehdotusvaiheen lautakuntakäsittely: 14.5.2018

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 27.5.2019 – 26.6.2019

Muistutusten ja lausuntojen lautakuntakäsittely: 17.9.2019

Hyväksyminen: marras-joulukuu 2019

Lainvoimaisuus: tammikuu 2020



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                 |                                      |            |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 109 Hämeenlinna | Täyttämispvm                         | 12.09.2019 |
| Kaavan nimi                         | Kanakouluntie 1 |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                 | Ehdotuspvm                           | 14.05.2019 |
| Hyväksyjä                           |                 | Vireilletulosta ilm. pvm             | 18.12.2017 |
| Hyväksymispykälä                    |                 | Kunnan kaavatunnus                   | 2557       |
| Generoitu kaavatunnus               |                 |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 2,0312          | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 2,0312     |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] |            |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

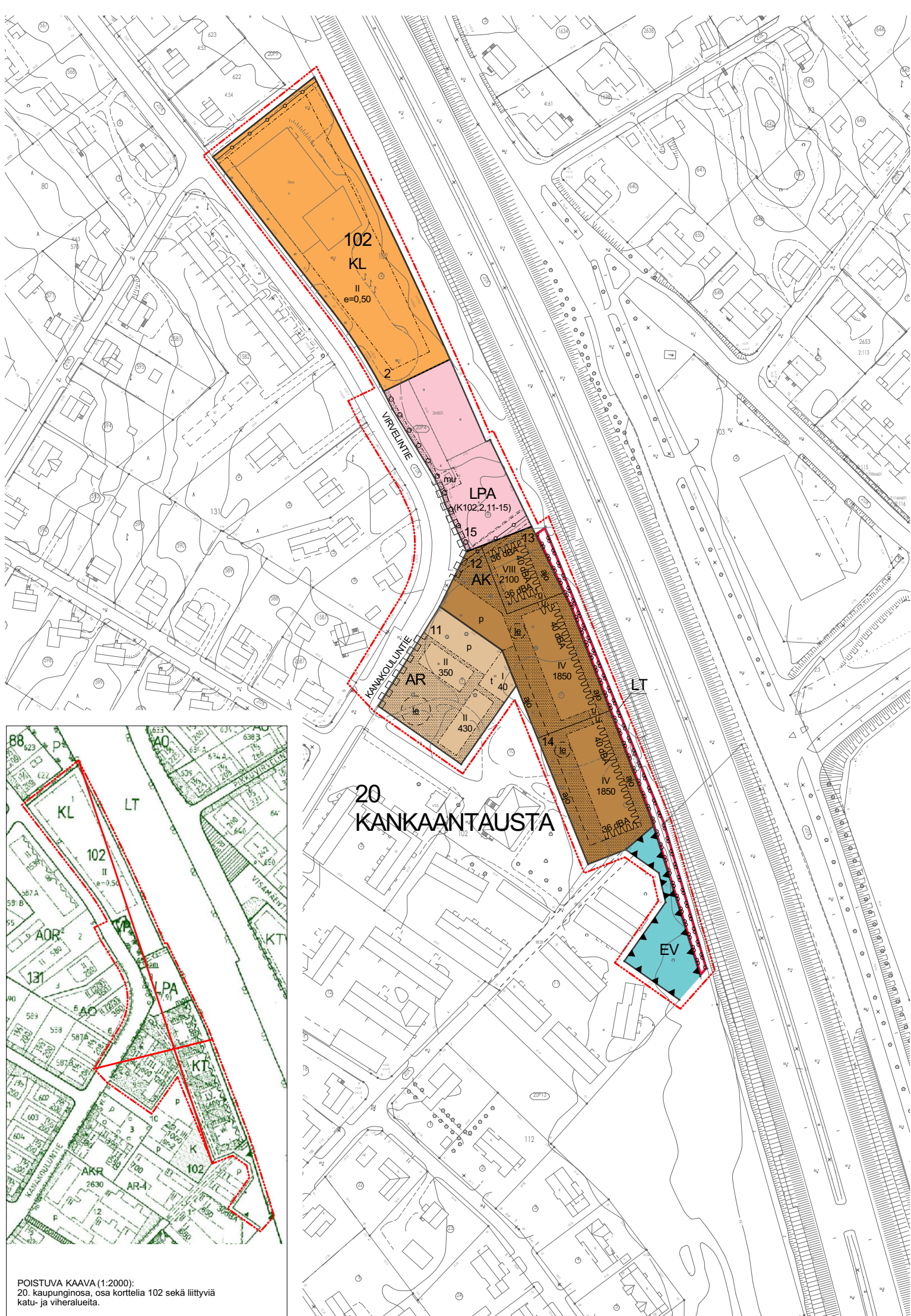
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 2,0308         | 100,0         | 9570                          | 0,47          | 0,0000                    | -3080                                   |
| A yhteensä    | 0,7864         | 38,7          | 6620                          | 0,84          | 0,5505                    | 3920                                    |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    | 0,5904         | 29,1          | 2950                          | 0,50          | -0,5889                   | -7000                                   |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä    |                |               |                               |               | -0,0511                   |                                         |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    | 0,5498         | 27,1          |                               |               | 0,0895                    |                                         |
| E yhteensä    | 0,1042         | 5,1           |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

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

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

## Alamerkinnyt

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>2,0308</b>     | <b>100,0</b>     | <b>9570</b>                       | <b>0,47</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>-3080</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 0,7864            | 38,7             | 6620                              | 0,84             | 0,5505                       | 3920                                        |
| AK                | 0,5507            | 70,0             | 5800                              | 1,05             | 0,5505                       | 5800                                        |
| AR                | 0,2357            | 30,0             | 820                               | 0,35             | 0,2357                       | 820                                         |
| AKR               |                   |                  |                                   |                  | -0,2357                      | -2700                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>K yhteensä</b> | 0,5904            | 29,1             | 2950                              | 0,50             | -0,5889                      | -7000                                       |
| KL                | 0,5904            | 100,0            | 2950                              | 0,50             | -0,0800                      | -400                                        |
| KT                |                   |                  |                                   |                  | -0,5089                      | -6600                                       |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  | -0,0511                      |                                             |
| VP                |                   |                  |                                   |                  | -0,0511                      |                                             |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>L yhteensä</b> | 0,5498            | 27,1             |                                   |                  | 0,0895                       |                                             |
| Kadut             | 0,2099            | 38,2             |                                   |                  |                              |                                             |
| LT                | 0,0902            | 16,4             |                                   |                  |                              |                                             |
| LPA               | 0,2497            | 45,4             |                                   |                  | 0,0895                       |                                             |
| <b>E yhteensä</b> | 0,1042            | 5,1              |                                   |                  |                              |                                             |
| EV                | 0,1042            | 100,0            |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |



POISTUVA KAAVA (1:2000):  
20. kaupunginosa, osa kortteliä 102 sekä liittyviä  
katu- ja viheralueita.

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Asuinkerrostalojen korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Liikerakennusten korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | Autopaikkojen korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | Suojaviheralue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | Yleisen tien alue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Korttelialueen raja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Ohjeellinen tontin raja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 20 KANK                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102                                                                                | Kaupunginosan numero ja nimi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11                                                                                 | Korttelin numero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| KANAKOULUNTIE                                                                      | Ohjeellisen tontin numero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                    | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2100                                                                               | Rakennusoikeus kerrosalometreinä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| e=0,50                                                                             | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| VIII                                                                               | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Ulokkeen rakennusala. Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteuttavan määräyksen. Uloke tulee rakentaa vierekkäisten rakennusten jäävän välin korkuisena.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Talousrakennuksen rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Muuntamon rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti lasilla. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan julkisivulle, jossa päiväjän keskiäänitaso ylittää 65 dBA liikenteen ennustetilanteessa. |
|  | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Istutettava puurivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteuttavan määräyksen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Katu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Pysäköimispaikka. Alueelle saa sijoittaa autosuojia rakennusoikeuden lisäksi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Ohjeellinen ajoyhteys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Varaus maanalaiselle johdolle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| (K102,2,11-15)                                                                     | Suluissa olevat numerot osoittavat kortteli/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka <ul style="list-style-type: none"> <li>- AK-korttelialueen 100 k-m² kohti</li> <li>- AR-korttelialueen 85 k-m² kohti</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| Lisäksi on rakennettava yksi autopaikka 20 asuntoa kohti vieraspysäköintiä varten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Autopaikat saa sijoittaa saman korttelin eri tonteille tonttijaon estämättä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rakennettaessa on osoitettava polkupyörän säilytyspaikkoja vähintään <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 säilytyspaikka AK-korttelialueen 40 k-m² kohti</li> <li>- 2 säilytyspaikkaa AR-korttelialueelle rakennettavaa asuntoa kohti.</li> </ul>                                                                                                                                                           |
| 2 § KORTTELIALUEET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| AK-korttelialueella rakennusten katolle saa sijoittaa talotekniikan vaatimia tiloja rakennusoikeuden ja enimmäiskerrosluvun estämättä.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa AK-korttelialueella rakentaa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia varasto-, apu- ja yhteistiloja, joiden yhteenlaskettu enimmäismäärä on 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta</li> <li>- hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.</li> </ul> |
| Parvekkeet tulee lasittaa. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakenneratkaisut, joilla valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot ulkona saavutetaan parvekkeilla.                                                                                                                                                                                                            |
| LPA-korttelialueelle saa sijoittaa autosuojia sekä yhden jätesuojan, jonka rakennusoikeus on enintään 50 k-m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3 § HULEVESIEN HALLINTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hulevedet tulee viivyttaa. Viivytyssäiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tontista on esitettävä rakennuslupavaiheessa suunnitelma hulevesien hallinnasta.                                                                                                                                                                                      |
| Hulevesiä ei saa johtaa maanteiden sivuosiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4 § PIHASUUNNITELMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Piha-/oleskelualueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tontista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Istutettaville alueen osille saa sijoittaa tarvittavia huollon ja pelastustoiminnan ajoyhteyksiä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5 § MUITA MÄÄRÄYKSIÄ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jossa on huomioitu asemakaavan liitteenä oleva meluselvitys.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.                                                                                                               |
| TÄMÄN ASEMAKAAVANALUEELLA ON LAADITTAVAE RILLINEN SITOVA TONTTIIJAKO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

EHDOTUS

KOHDE

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

KANAKOULUNTIE 1 ASEMAKAAVAN MUUTOS:

20. KAUPUNGINOSA OSA KORTTELIA 102 SEKÄ LIITTYVIÄ KATU-, LIIKENNE- JA VIHERALUEITA

MITTAKAAVA

1:1000

NIMI JA TUNNUS

ALLERGORTUE

ASEMAKAAVAN NRO

JUHA VIHMA ARKKITEHTI SAFA

2557

SUUN.

PIIRIT

TARK.

PIIRITÄMÄISÄ

KORROKSIKORJANTYÖSUUNNITELMA

VIHMJP

PAAVMK

VIHMJP

29.8.2019

ETRS-GK25

N2000

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MPIL 546j VAATIMUKSET.

DANNEBERGINTIE 105 / PL 48

00081 HELSINKI

PUH. 010 507 6000

HELSINGINKATU 15 / PL 124

20101 TURKU

PUH. 010 507 6000

ÅKERLUNDINKATU 11 C / PL 431

33101 TAMPERE

PUH. 010 507 6000

ULSIKATU 35

90100 OULU

PUH. 010 507 6000

Y-TUNNUS 0755337-1

TULLUT VOIMAAN

opti

plan

optiplan