

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## Orsitie 1

Hämeenlinnan kaupungin 22. kaupunginosan korttelia 67 koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos



KAAVANRO:  
2650

SISÄLLYS:

---

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS .....	3
1.4 LIITTEET .....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	4
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....	4
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	5
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE.....	10
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	15
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	15
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	17
4.4 ASEMAKAAVARATKAISU.....	17
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>19</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	19
5.2 ALUEVARAUKSET.....	20
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	20
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	22
5.5 NIMISTÖ.....	22
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>23</b>

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 18. PÄIVÄNÄ JOULUKUUTA 2024 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

**Kaavan nimi: Orsitie 1**

Asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava nro 2650

**Kaava-alueen**

**määrittely:**

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 22. kaupunginosan korttelia 67 sekä korttelin lounaispuolella olevaa kaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 14,8 ha.

**Kaavan laatija:**

Kaavasuunnittelija Heidi Mononen

**Yhteystiedot:**

Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2

13100 Hämeenlinna

**Vireilletulopvm.:** 13.12.2023

**Kaupunkirakennelautakunta:** \_\_.\_\_.2025

**Kaupunkirakennelautakunta:** \_\_.\_\_.202\_

**Kaupunkirakennelautakunta:** \_\_.\_\_.202\_

**Kaupunginhallitus:** \_\_.\_\_.202\_

**Kaupunginvaltuusto:** \_\_.\_\_.202\_



---

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoitusprosessin käynnistämisen lähtökohtana oli Etola Kiinteistöt Oy:n aloite tontin laajentamisesta.

Kaavoitus tuli vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa, jonka kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 13.12.2023 pidetyssä kokouksessa.

~~Kaavaluonnos xxx...~~

~~Kaavaehdotus xxx...~~

~~Hyväksyminen xxx...~~

### 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 22. kaupunginosan Hattelmala korttelin 67 tontti 2; teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TVL-6).

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan ja tonttijaon tultua lainvoimaisiksi, voidaan hakea lohkomista. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä.

Asemakaavan toteuttamisen yhteydessä tulee huomioida alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat kunnallistekniikan, hulevesien hallinnan, tonttien tasaamisen ja tontinkäytön sekä tavoitellun kaupunkikuvallisen ilmeen huomioimiseksi.

Kaupungilta rakennushankkeen toteuttaminen ei vaadi katuverkon laajentamista nykyisestään. Kunnallisteknisiä palveluita tarjoavat yhtiöt varautuvat mahdollisesti rakentumisen edellyttäviin johtoverkkojen laajentamisiin ja laitteiden sijoittamistöihin alueella.

Rakennettavan alueen sadevesien johtaminen maastoon edellyttää asemakaavan lisäksi tarkempaa suunnittelua ja maanomistussuhteiden huomioon ottamista muuttaessa sadevesien luonnollisia purkusuintia tai valuman kuormittavuuden lisääntyessä. Lähialueiden vesistöjen vesitasapainon ylläpitäminen kuuluu tontin toteutukseen liittyvällä suunnittelulla ratkaistaviin asioihin.

---

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### Alueen yleiskuvaus

Painokangas kuuluu Moreenin laajaan elinkeinoalueeseen, jonne on sijoittunut pääasiassa teollisuus- ja varastorakentamista.

Suunnittelualue on kooltaan n. 14,8 hehtaaria. Metsätalousmaa-alueen lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TVL-6).

#### Suunnittelualueen historiaa

Alue on ollut vuoteen 2010 saakka talousmetsää. Etolan varastorakennus on valmistunut suunnittelualueelle huhtikuussa 2011 ja aluetta on tarkoitus kehittää laajentamalla varastorakennusta lounaispuolelta.

Painokankaan alue on ollut ensimmäinen merestä noussut saari Hämeenlinnan alueella. Janakkalasta Hämeenlinnan kautta Hattulaan sijaitsi muinaisen Ancylysjärven lahti (8 800 eaa), jonka lounaisrannalla Painokangas ulottui jo meren pinnan yläpuolelle. Tuohon aikaan alkoi Suomen varhaisinta asutusta esiintyä Lahden ja Orimattilan seudulla sekä Karjalan kannaksella.

#### Luonnonympäristö

##### Luonto ja maaperä

Painokankaan alue sijoittuu maisemakuvassa korkealle rinnealueelle, siten se on tärkeä osa Vanajaveden suurmaisemaa.

Suunnittelualueen lounaispuoli on nykykäytössä metsätalousmaana, joka alueena liittyy kaupungin laajoihin länsipuolisiin metsäalueisiin. Metsäinen alue tarjoaa monipuoliselle eläin- ja kasvilajistolle luonnollisen elinympäristön. Alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja aiempien luontoselvitysten perusteella, lukuun ottamatta Painokankaan korpea, joka ei täytä Metsälain määritelmää suojeltavasta alueesta. Edellä mainittu Painokankaan korpipainanne on sijainnut nykyisen varastorakennuksen kohdalla.

Alueen maaperä koostuu orgaanisen pintakerroksen lisäksi moreenista ja siltistä. Kallioperä on varsin pinnassa, keskimäärin n. 2,5–3,5 maanpinnan alapuolella. Alueen rakennettavuus on hyvä.

##### Luonnon monimuotoisuus

Alueella kasvava puusto on kuusivaltaista sekametsää, jossa esiintyy myös mm. haapaa, koivua, mäntyä ja tervaleppää. Puustoa on ajan saatossa harvennettu varovaisesti.

Kenttäkerros on kohtalaisen ravinteikas, vaikkakin ruoholajien määrä on niukahkoa. Alueen kasvillisuudessa esiintyy seuraavia kasvilajeja: Metsäkorte, raate, kurjenjalka, tähtisara ja rätvänä sekä metsäpinnoilla metsämustikka. Rahkasammalkasvustot ovat laajoja ja yhtenäisiä. Pensaskerroksessa kasvaa paatsamaa.

#### Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueeseen, joten suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön ei edellytetä erityisiä toimenpiteitä tai määräyksiä pohjavesien pilaantumisen ehkäisemiseksi.

#### Hulevedet

Hulevedellä tarkoitetaan Vesihuoltolain määritelmän mukaan maan pinnalta, rakennuksenkatolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä.

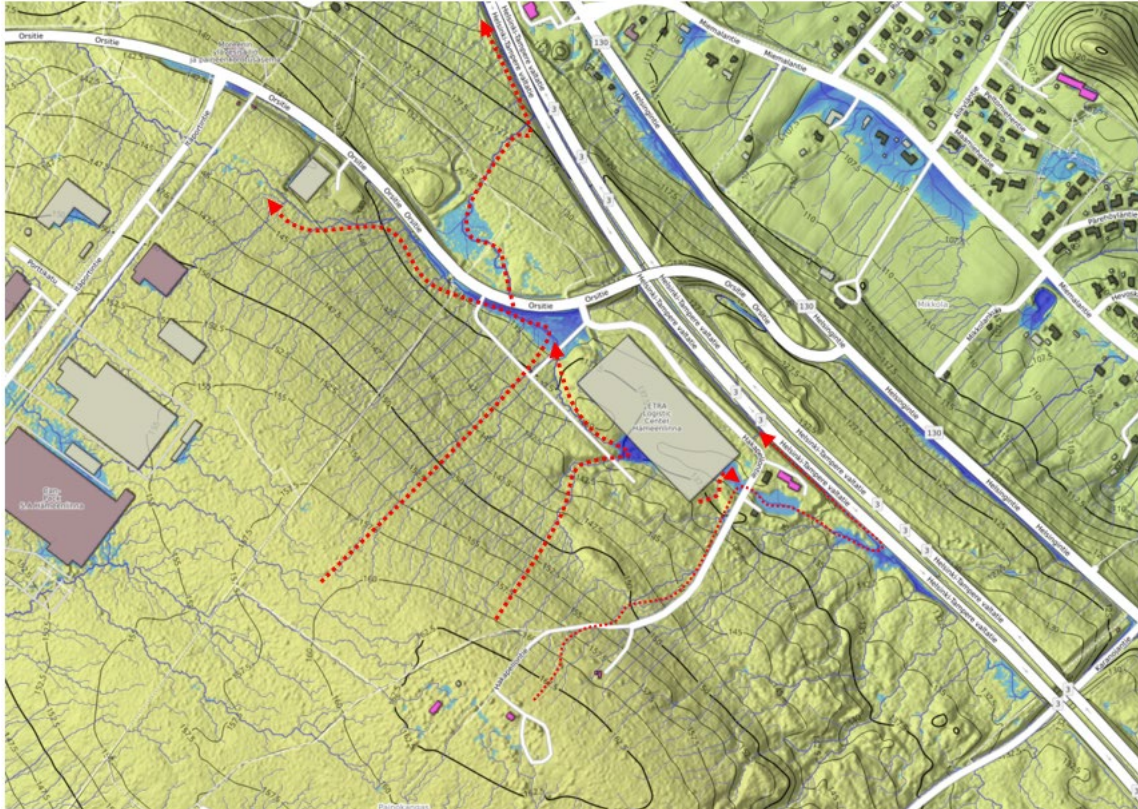
Vuonna 2009 valmistuneen Hämeenlinnan kaupungin hulevesistrategian mukaisesti kaupunkivesien ja hulevesien hallinnassa halutaan tukeutua mahdollisimman luonnonmukaisiin menetelmiin ja ratkaisuihin. Alueelle suunniteltu hulevesien kuivatusjärjestelmä perustuu kadun varsien avo-ojiin, yleisille alueille rakennettaviin alueellisiin viivytysrakenteisiin ja tonttikohtaiseen hulevesien viivyttämiseen. Moreenin alue sijoittuu Painokankaan hiekkamoreeniselänteelle, joka ilmenee alueella maaperän huonona läpäisevyytenä ja korkeuseroina. Alueen kaavoitusta ja hulevesien hallintaa varten on laadittu useita hulevesiselvityksiä, ainakin vuosina 2010, 2013 ja 2017.

Karanojan-Painokankaan yleiskaavasunnittelun yhteydessä on tehty valuma-alue tarkastelua ja suunniteltu imeyttämispaiikkoja. Moreenin laajalla logistiikka-alueella hulevesiongelmia ratkottiin niin, että likaisimmat hulevedet ohjattiin sadevesiputkistoon. Kattovedet ja osa pihavesistä ohjattiin virkistysalueelle, jonne oli kaavassa osoitettu tasausaltaiden ja hulevesien hallintarakenteiden sijoittaminen (V-hv). Merkittävimmät viivytykseen varatuista alueista sijoittuvat Orsitien ja valtatie 3:n yläpuolelle, ennen hulevesien johtamista väyliä alittaviin rumpuihin.

Suunnittelualueen lähiympäristössä muodostuvat hulevedet virtaavat maaston muotojen mukaisesti lounaasta kohti koillista, josta ne jatkavat matkaa luoteeseen ja pohjoiseen. Alueelle ei ole rakennettu kunnallista hulevesiputkiverkostoa, joten alueen hulevesiä ohjataan avo-ojia pitkin.

Suunnittelualueella on rakennettu tonttikohtainen hulevesien hallintajärjestelmä, johon kuuluu mm. pysäköintialueen vieressä, tontin luoteispuolella, sijaitseva hulevesiallas.

Täydennysrakentamisen myötä hulevesien määrä tulee kasvamaan, mutta toisaalta uusilla alueilla kiinnitetään entistä enemmän huomiota hulevesien hallintaan: Hulevesien hallinnan tarpeet otetaan huomioon jo maankäytön suunnittelussa. Osayleiskaavoissa ja asemakaavoissa on alettu antaa hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä noin vuodesta 2010 alkaen. Merkittävien hulevesitulvien tapahtumista tulevaisuudessa pidetään näillä perusteilla epätodennäköisenä.



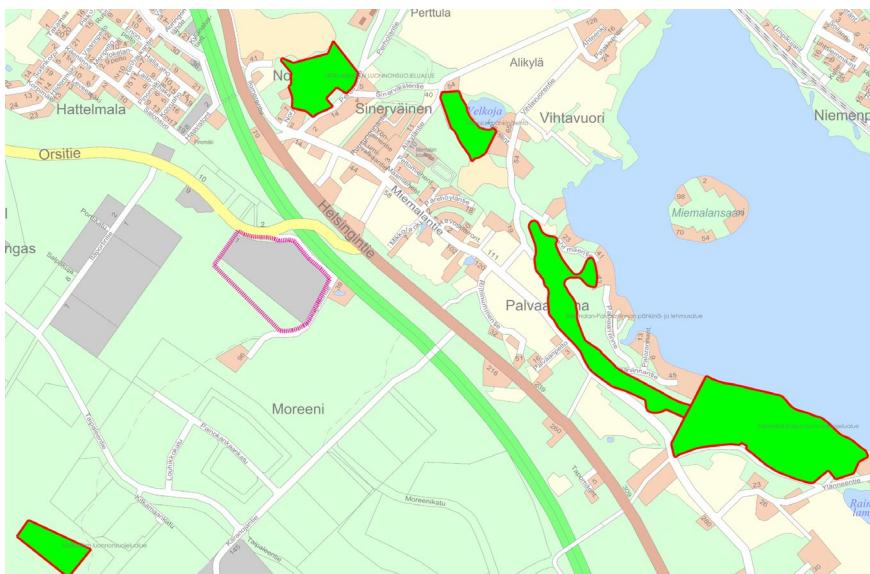
Kuva 2. Alueen hulevesien virtausreitit (Scalgo)

### Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole maataloutta. Lähiympäristön rakentamattomat alueet ovat talousmetsää.

### Luonnonsuojelu

Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita. Lähiympäristöstä löytyy useampi suojelualue, joista lähin sijaitsee n. 0,6 kilometrin päässä suunnittelualueesta pohjoisen ilmansuuntaan.



Kuva 3. Luonnonsuojelualueet suunnittelualueen ympäristössä.



### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueelle on valmistunut vuonna 2011 n. 40 303 k-m<sup>2</sup> kokoinen teollisuusvarasto. Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä muita rakennuksia. Lähiympäristössä itäpuolella on Jäähdytinpalvelun korjaamotoimintaa sekä kaksi asuinrakennusta. Länsipuolella sijaitseva lähin rakennus on Herlitz Oy:n toimitila.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Orsitie ja Valtatien ylittävä silta on hallitseva elementti lähimaiseman maisemakuvassa.

### Asuminen

Suunnittelualueella ei sijaitse asumista. Alueen vieressä on kaksi asuinrakennusta Orsitiestä haarautuvan Hakapellontien varressa.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Moreenin alue on työpaikka-alueita, eli alueella toimii erilaisia yrityksiä, jotka työllistävät useamman työntekijän.

### Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita. Lähin virkistysalue sijaitsee Orsitien toisella puolella korttelien 64 ja 65 välisellä alueella.

### Liikenne

Alueen ulkoinen liikenne välittyy Orsitein kautta maantielle 130 ja valtatielle 10. Hattelmalan ja Viralan eritasoliittymistä on yhteys moottoritiele. Kaupungin suuntaan voidaan käyttää samoja väyliä.

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 3:n läheisyydessä ja kulku suunnittelualueelle tapahtuu Orsitien kautta.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kiinteistä muinaismuistoja tai huomioon otettavaa arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualueen lähimmät muinaisjäänökset ovat luoteispuolella sijaitseva Ratasniityn (mj.rek. no: 1000 000 5907) siltaportaan perustus, joka liittyy Hämeen Härkätien varhaisempaan linjaukseen sekä itäpuolella sijaitseva Palvaanlinna (mj.rek. no: 1090 10054), joka on rautakautinen muinaislinna.

### Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka kulkee korttelin 66 KLT -tontin kautta Orsitien ali suunnittelualueelle.

Samaa reittiä kulkee maakaasulinja, joka kulkee suunnittelualueen vierestä kiinteistön 12:6 läpi kohti Santasillansuota. Kunnallinen vesijohtolinja kulkee Orsitien katualueen reunaa pitkin. Hakapellontien alla kulkee kunnallisen vesijohdon lisäksi paineviemäri.

Korttelin 67 tontti 1 on liittynyt kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Vesihuoltoverkon lisäksi alueella kulkee kaukolämmön putkiverkosto, johon suunnittelualueen tontti on myös liittynyt.

Alueella ei ole hulevesiä varten rakennettua sadevesiviemäriputkiverkostoa. Alueen hulevesiä johdetaan avo-ojissa.

#### Ympäristöhäiriöt

Logistiselle keskittymälle on ominaista runsas raskaiden ajoneuvojen liikenne ja siitä aiheutuvat haitat, kuten melu ja päästöt. Suunnittelualueen lähetyvillä sijaitsee Tampere-Helsinki moottoritie.

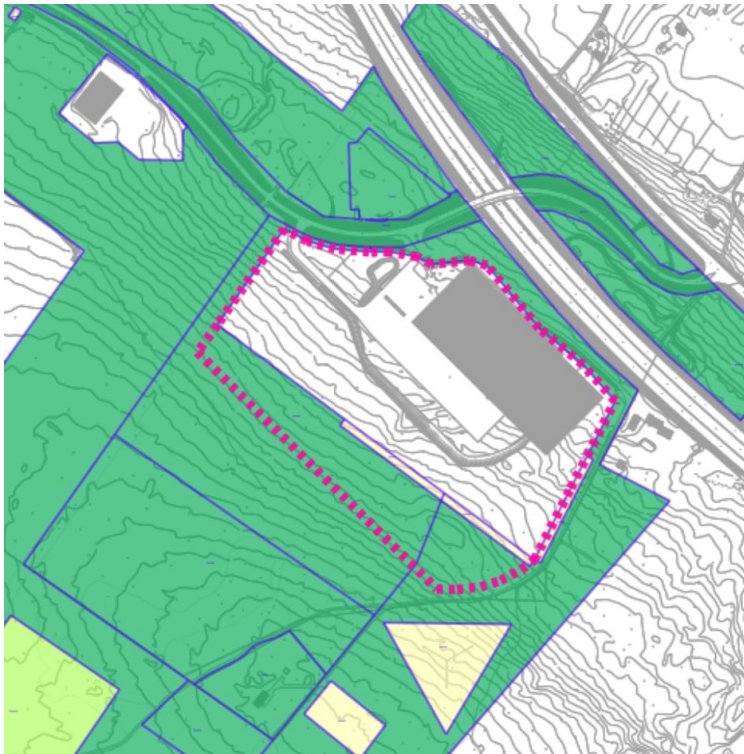
Maaperän tilan tietojärjestelmän (Matti) mukaan suunnittelualueen maanrakennustöiden yhteydessä on havaittu öljysorakerros. Työmaa on kunnostettu vuonna 2010. Ei puhdistustarvetta, mutta kohteessa on maa-ainesten käyttörajoite.

Kiinteistön 10:3 kaakkoisosan alueella on Matti-tietokannan mukaan toiminut asfalttiasema vuodesta 1976 lähtien. Alueella käsitellään bitumia ja on ehdotettu polttonesteen varastointi sekä käsittely. Kohteella ei ole tehty selvityksiä. Mahdollinen pilaantunut alue.

#### **Maanomistus**

Korttelin 67 maanomistus on kokonaan Etola Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Lisäksi Etola Kiinteistöt Oy on vuokrannut korttelin 67 etelä- ja kaakkoisosasta n. 4400 m<sup>2</sup> määräalan.

Muut suunnittelualueelle sijoittuvat maa-alueet ovat Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa.

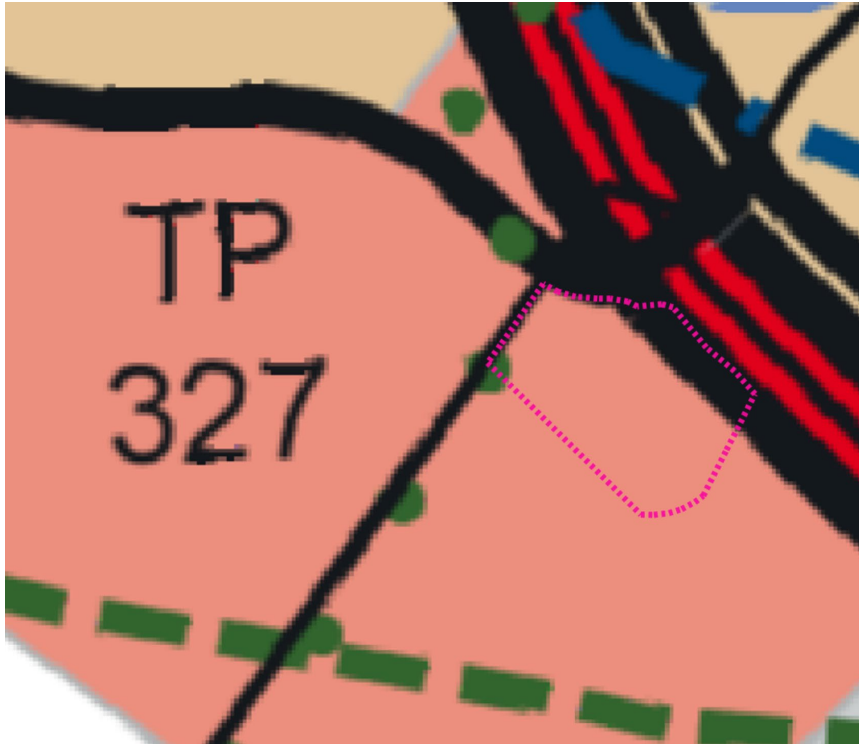


Kuva 4. Maanomistus suunnittelualueella esitettyinä värialueina kartalla

### 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

#### Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2019. Kaavahierarkiassa Hämeen liiton laatima maakuntakaava ohjaa Hämeenlinnan kaupungin laatimia tarkempia kaavatasoja; yleiskaava ja asemakaava.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta, jossa merkattuna punaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

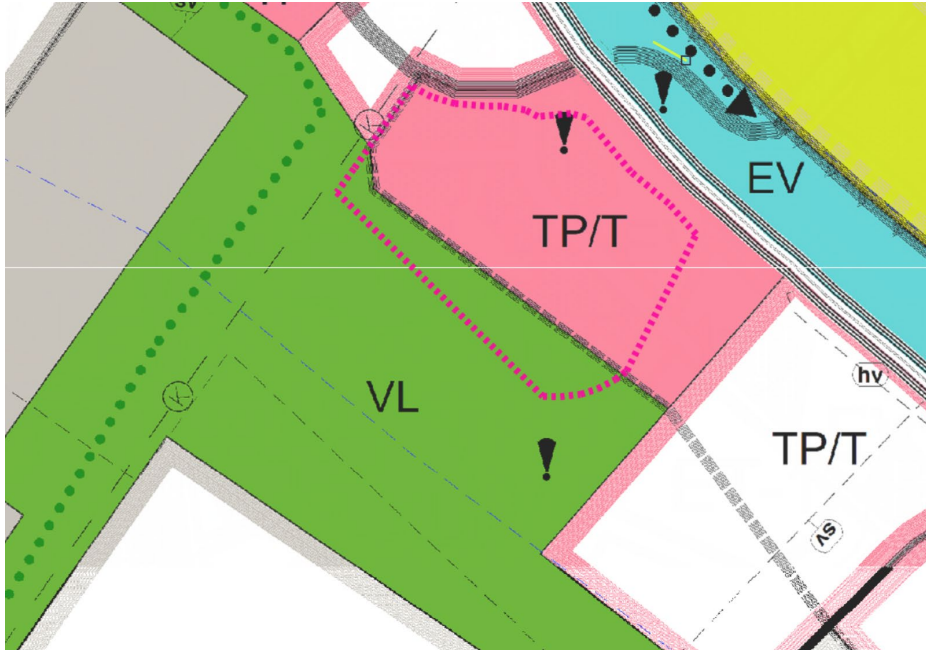
Alue on osoitettu maakuntakaavassa työpaikka-alueeksi kaavamerkinnällä TP. Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla tuotantotoimintaa, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Orsitie on osoitettu seututieksi. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät seututiet ja niihin kuuluvat katuosuudet. Seututiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä.

Luoteispäädystä on ulkoilureitti. Ulkoilureittimerkinnällä osoitetaan ohjeellisen ulkoilureitin linja, joka osoittaa reitin yhteystarpeen. Reitin tarkka sijainti toteutumattomien reittiosuuksien osalta tarkentuu toteutuksen yhteydessä. Reitin merkinnällä osoitetaan pääasiassa kesäkäyttöön tarkoitettuja reittiyhteyksiä. Reitteihin liittyy myös toteutettuja talvikäyttöisiä osuuksia sekä toteutettuja hevosvaellusosuuksia.

## 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 6. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035

Yleiskaavassa alue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi kaavamerkinnällä TP/T. Kaavamerkinnällä voidaan moottoritien läheisyyteen osoittaa myös muita toimitiloja, kuin teollisuutta. TP-alue varataan työpaikoille, jonka alueelle voidaan sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätila ja varastointia. T-alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita.

Alueen lounais- ja eteläosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi kaavamerkinnällä VL. Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden läheisyydessä sijaitsevat viheralueet ja laajat rakennetut puistot, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia hoidettaessa metsää ja rakentaessa virkistysalueita ja -reittejä. Virkistysreitit tulee liittää toisiinsa ja kevyen liikenteen verkostoon.

Korttelin 67 lounais- ja luoteispuolelta kulkee ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus. Merkinnällä on osoitettu uudet ohjeelliset kokoojakatujen tielinjaukset, joiden sijainti tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueella on mahdollinen terveysthaitan poistamistarve. Paikassa on tai on ollut toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän saastumista. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava asemakaavoituksen tai muun suunnittelun yhteydessä.

Alueen luoteispäädyn vieressä kulkee kaasulinja. Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua. Rakentamisen sijoittelussa tulee huomioida maakaasuputken mahdolliselle rinnakkaisputkelle tilavarauksen suuntaan johtavalla kaasulinjalla.

### Asemakaava

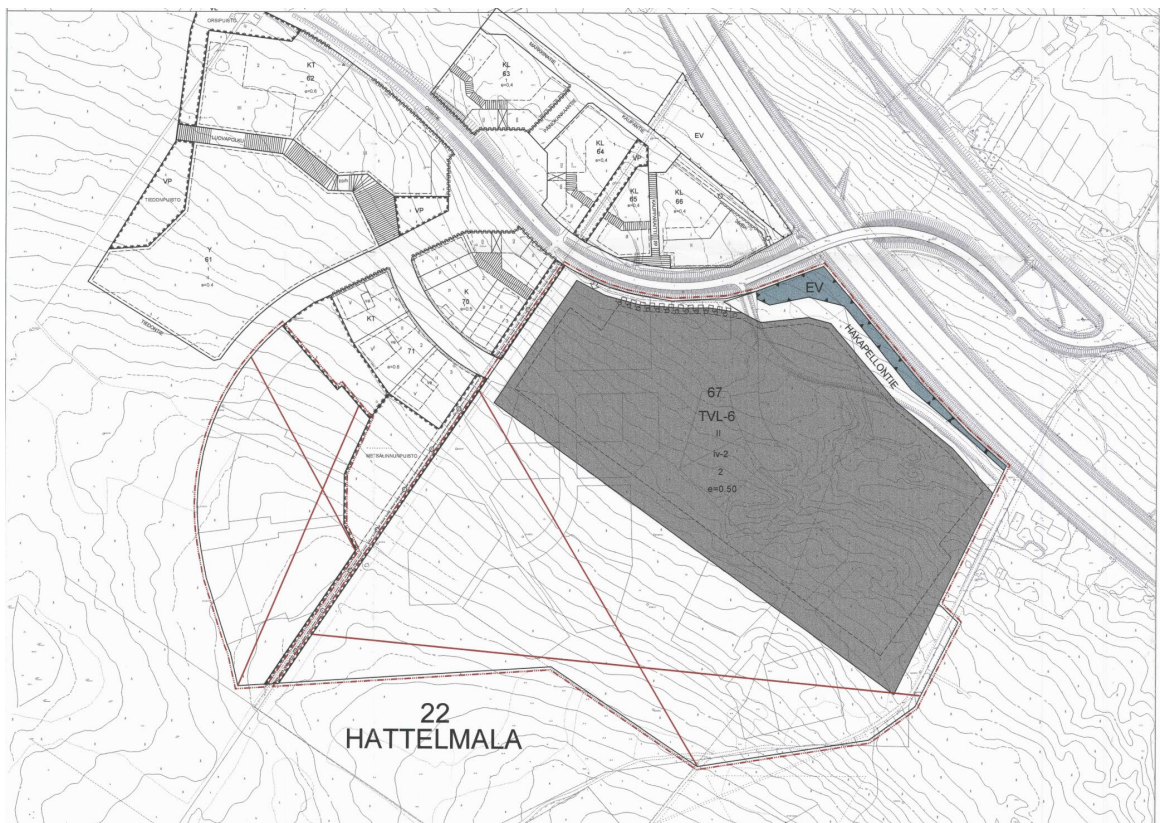
Kaava-alueella on voimassa yksi asemakaava vuodelta 2008, kaavanumero 2409.

Kaavassa alue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TVL-6), jonka alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja enintään 15 % pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.

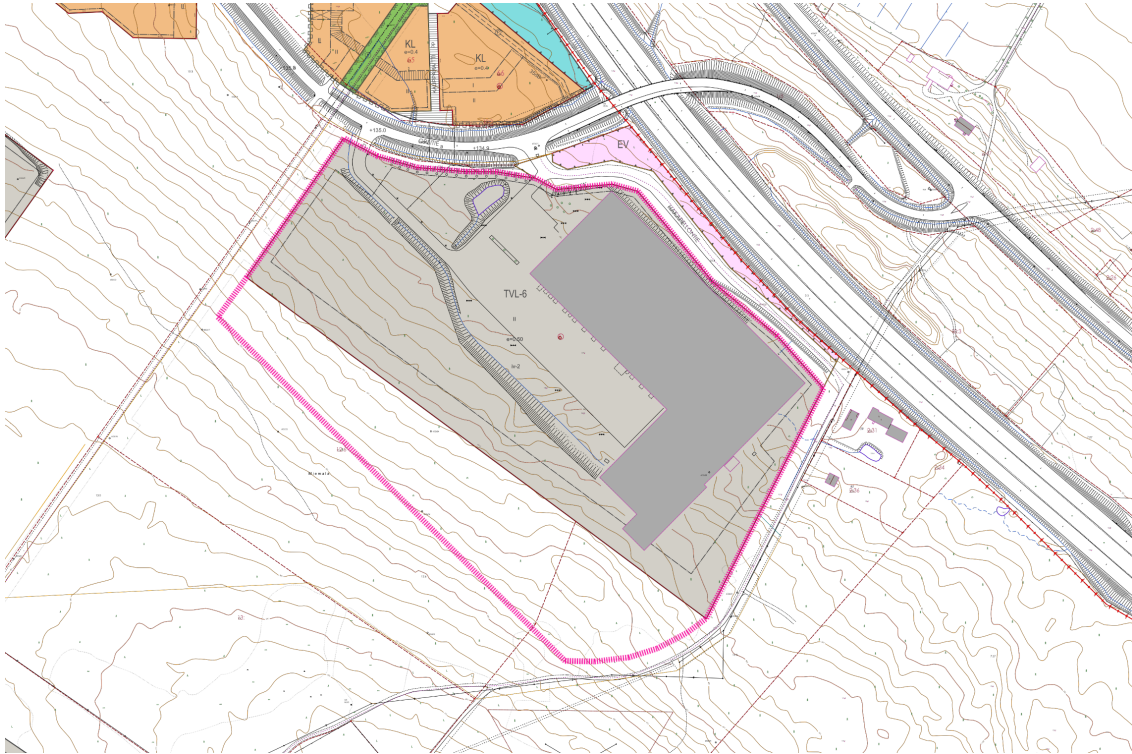
Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e= 0.50$  ja kerrosluku on II.

Rakennuslalle saa rakentaa kerrosluvun estämättä ilmanvaihtohuoneita, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 1/10 suuriman kerroksen alasta.

Kaavassa korttelissa 67 osoitettu tonttinumero 2 ei ole koskaan edennyt tonttijakoon ja sen hyväksyntään, joten tontti on todellisuudessa edelleen tonttinumerolla 1.



Kuva 7. Asemakaava numero 2409.



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta

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

Tätä asemakaava ja asemakaavan muutosta varten ei laadita uusia selvityksiä. Kaavatyössä hyödynnetään alueen yleiskaavoituksen ja aiemman asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja selvityksiä.

#### **Luontoselvitykset**

Aiempien selvitysten perusteella alueella ei ole laajoja luontoarvoja (Painokankaan Karanojan osayleiskaavan luontoselvitykset 2006 ja 2008).

#### **Muut aluetta koskevat selvitykset**

Kantakaupungin yleiskaavoituksen yhteydessä laaditut selvitykset vuosina 2016–2017. Niiden lisäksi alueelta valmistuneita selvityksiä:

- Hämeenlinnan Painokankaan ja Karanojan luontoselvitys v. 2006, Honkala, J. 2006.
- Painokankaan-Karanojan liikenneselvitys v. 2007, tekijä tuntematon.
- Hämeenlinna Painokangas inventointi, Karjalainen T. Museovirasto 2008.
- Liikenteen melun heijastuminen rakennuksista, Ramboll 2008.
- Moreenin alueen hulevesisuunnitelma. FCG 2013.
- Moreenin liikennetuotos 2016. Aarnikko, T. & Mäkinen, J. Sito 2016.
- Moreenin liikenne-, hulevesi- ja tasaussuunnitelma, Sito 2017.

#### **Pohjakartta**

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset.

**Rakennusjärjestys**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen 28.1.2019.

Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin mitä asemakaava ei toisin määrää.

Nykyisen rakennusjärjestyksen uudistustyö on aloitettu viemällä rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi 6.2.2024.

Kaupungin uusi rakennusjärjestys pyritään saattamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2024 lopussa, koska uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Tarkoituksena on saada rakennusjärjestys sisällöllisesti sekä myös muodollisesti vastaamaan uutta rakentamislakia. Valmisteluun liittyvässä hallintomenettelyssä noudatetaan nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaista menettelyä, koska prosessi on tarkoitus saattaa valmiiksi vuoden 2024 puolella.

**Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

**Toimenpiderajoitukset ja myönnetyt luvat**

Kaavamutosta koskevaan alueeseen ei kohdistu toimenpiderajoituksia.

---

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Kaavoitushanke tuli vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa, jonka kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 13.12.2023. Kaavamuutostyöhön on ryhdytty Etola Kiinteistöt Oy:n aloitteesta.

### 4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### Osalliset

- 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, infrasuunnittelu ja rakennusvalvonta
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Museovirasto

#### Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa, jonka Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kokouksessaan 13.12.2023.

#### Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen laatimisen aloitus ja kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma saatettiin viranomaisille tiedoksi luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä xx.xx.202x.

Kaavaluonnoksesta pyydetään kommentit tai lausunnot valtion ja kunnan viranomaisilta ja hallintokunnilta sekä verkostojen haltijoilta. Asemakaavaehdotuksesta annetaan viranomaisille jälleen mahdollisuus antaa lausunto tarvittaessa.



**Luonnosvaiheen kuuleminen:** xx.xx.202x. – xx.xx.202x

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Naapureita tiedotetaan kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit / lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa [www.hameenlinna.fi/kaavat](http://www.hameenlinna.fi/kaavat). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (30 pv), jolloin asiakirjoihin pystyy tutustumaan myös kaavoitusyksikössä, Palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydetään toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen, kaavoitusyksikköön Wetterhoffinkatu 2, 2. krs tai sähköpostilla [mypalvelupiste@hameenlinna.fi](mailto:mypalvelupiste@hameenlinna.fi). Suullisen palautteen pystyy antamaan suunnittelijalle tai soittamalla asiakaspalvelunumeroon.

**Ehdotusvaiheen kuuleminen:** xx.xx. – xx.xx.202x

Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 15 päivän ajaksi. Siitä ilmoitetaan kuulutuksella Kaupunki uutisissa, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja naapureille lähetetään kirje. Sähköisen ilmoitustaulun osoite on <http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu/>.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§) osallisten lisäksi kaikki kunnan jäsenet voivat jättää kirjallisen muistutuksen. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan osoitteella: Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 2.krs, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostilla [mypalvelupiste@hameenlinna.fi](mailto:mypalvelupiste@hameenlinna.fi). Kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen kautta kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi arviolta syksyllä 2025.

**Hyväksyminen:** xx.xx.202x

Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana. Valitusaika on 30 vrk valtuuston päätöksen julkipäivästä.

**Lainvoimaisuus**

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tämä edellyttää, ettei valituksia ole tullut.

MRL - Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

### 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin 67 tontin numero 1 laajentaminen liittämällä Hämeenlinnan kaupungin omistamaa kaavoittamatonta maa-aluetta lisätonttimaaksi, jotta tontilla olevaa varastorakennusta voidaan laajentaa.

### 4.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 67 tontti numero 2.

Korttelialueen käyttötarkoitus pysyy ennallaan teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueena (TVL-6).

Nykyistä tonttia on laajennettu siten, että tontin uudeksi kooksi muodostuu n. 14,80 ha (14 7890 m<sup>2</sup>). Rakennusoikeutta tontilla on n. 73 950 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on II. Kaavassa rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on rajoitettu 35 metriin.

Yleismääräyksen mukaan rakentaessa kiinteistöltä voidaan edellyttää kiinteistökohtaista sammutusveden varavesijärjestelmää.

Katu- ja piha-alueiden suunnittelussa on huomioitava liikenteen aiheuttamien häikäisyhaittojen estäminen maantielle.

Korkeiden rakennusten ja rakennusosien (yli 20 m) osalta julkisivuvärytyksessä tulee huomioida rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa ja pyrkiä sopeuttamaan värytystä vallitsevaan ympäristöön. Valaisimia ei saa sijoittaa yli 20 metrin korkeuteen.

Tontin aitaamiseen tulee käyttää verkkoaitaa tai metallilanka-aitaa.

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

Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / kutakin teollisuus- ja varastorakennuksen 200 k-m<sup>2</sup> kohti ja 1 ap/ kutakin liike- ja toimistorakennuksen 70 k-m<sup>2</sup> kohti

Hulevedet tulee käsitellä, hyödyntää tai viivyttää tontilla. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuus tulee olla 2 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>3</sup> vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

**ERITYISMÄÄRÄYKSET:**

Tontille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa palvelevaa myymälätilaa.

Tontille sijoittuva, maisemakuvassa erottuva, luiska tai pengerrys on sopeutettava taustamaastoon esimerkiksi istutuksin tai käyttämällä luonnonmukaisia materiaaleja.

Rakentaessa korttelin 67 tontin 2 alueelle on huolehdittava siitä, että rakennusten julkisivupinnat sekä niihin kohdistuva tai muu ulkovalaistus eivät aiheuta häikäisyhaittoja maantieliikenteelle.

Asemakaavaluonnos on liitteessä 2.

---

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan korttelin 67 tontti 2 liittämällä asemakaavoitettuun TVL-6 korttelialueeseen n. 3,742 hehtaarin kokoinen kaavoittamaton maa-alue korttelin etelä- ja lounaispuolelta. Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 14,789 ha.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 67 tonttinumero 2 ei ole koskaan edennyt tonttijakoon ja sen hyväksyntään, joten tontin 2 numero ei tule tässä tapauksessa muuttumaan määräalamuutoksen myötä.

Korttelialueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan; teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueena (TVL-6).

Rakennusoikeuden määrä kasvaa verrattuna voimassa olevan asemakaavan tilanteeseen yhteensä noin 18 708 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä ohjataan aluetta koskevaa rakentamista kerroslukujen, käyttötarkoitusten, rakennusoikeuden sekä rakennuksien sijoittamisen osalta.

Tontilla syntyvien hulevesien hallinnan edistämiseksi kaavassa on määräys koskien hulevesien hidastustarpeesta.

Autopaikoitusta koskevaa määräystä on päivitetty vastaamaan uuden pysäköintiohjelman mukaista tavoitetta.

Yleismääräyksissä on kiinnitetty huomiota muun muassa rakennuksen julkisivun väriytykseen ja valaistukseen, jotta rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa sopeutuisi vallitsevaan ympäristöönsä. Lisäksi tontilla olevan puuston ja pihan luonnontilaisuuden säilyttämistä suositellaan tontin niiltä osilta, mitä ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen.

#### **Mitoitus**

TVL-6-tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.50$ , jolloin kokonaisrakennusoikeutta muodostuu tontilla noin 73 950 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksen jälkeen tontin pinta-ala kasvaa n. 3,742 hehtaaria. Rakennusalan pinta-ala kasvoi tontilla n. 34 805 m<sup>2</sup>.

## 5.2 ALUEVARAUKSET

Maankäyttö jakautuu käyttötarkoitusten mukaisesti seuraavasti:

Kortteli	Pinta-ala	Muutos	Rakennusoikeus	Muutos	Tehokkuusluku
TVL-6	14,789 ha	+3,742 ha	73 945 k-m <sup>2</sup>	+18 708 k-m <sup>2</sup>	e= 0,50

### Korttelialueet

TVL-6 Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue. Liike- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 15 % pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.

### Muut alueet

Kaavamuutoksessa ei muodostu suunnittelualueelle muita alueita, kuten esimerkiksi viher-, pysäköinti- tai katualueita.

## 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai luonnon arvojen kannalta merkittäviä arvoja eikä suojelukohteita, joita tulisi vaalia tai jotka olisivat uhattuna.

Suunnittelualueen lähimmät rakennukset sijoittuvat noin 200 metrin etäisyydelle länsipuolella Orsitien varteen, jossa sijaitsee Herlitz Oy:n toimitilat sekä itäpuolelle noin 50 metrin etäisyydelle, jossa sijaitsee jäähdytinkorjaamon toimitilat sekä yksi asuinkiinteistö.

Suunnittelualueen lähinnä sijaitsevalle asuinkiinteistölle naapuriin rakennettava logistiikkakeskuksen laajennusosa aiheuttaa näkyvän muutoksen.

Rakentamisen aikaista melu-, värinä-, liikennöinti- tai muuta haittaa lukuun ottamatta, tontin tuleva toiminta ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa. Sadevesien hallinta edellyttää erityistä huomiota kahdesta syystä. Naapuruston asuinkiinteistön pihapiirissä on pieni lampi, johon vesi johtuu rakennettavan tontin alueelta. Vesien johtumisen nopeutuminen rakentamisen seurauksena edellyttää vesien johtamista uuteen purkusuntaan ja toisaalta vesitasapainon säilyttäminen lähiympäristössä on huomioon otettava seikka.

Asemakaavassa ei muodosteta uutta palvelurakennetta, eikä rakentamisen myötä synny tarvetta palvelujen perustamiselle.

Alue on osa Vanajaveden suurmaisemaa. Asemakaavassa on huomioitu rakentamisen tuleva korkeusasema rajaamalla kerrosluku pääosin enintään kahteen kerrokseen ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman 35 metriin.

Lähimaisemassa asemakaavan mukaisen rakentumisen välitön vaikutus on alueen suunnitellun käytön luoma teollinen miljöö. Asemakaavaehdotuksen mahdollistama, tuleva rakentaminen, liittyy alueen rakennuskantaan luoden selkeän rajan rakennettavan ja luonnontilaisen alueen välille.

#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö eivät sijoitu alueelle, joka edellyttäisi erityistä pohjavesien pilaantumisen huomioimista toimintoja rajoittavin määräyksin.

Alueelle rakennettavat rakennukset sekä pinnoitettavat piha- ja katualueet ovat laajoja, joiden vuoksi alueen kuivatus edellyttää pintavesien johtamista alueen ulkopuolisille alueille. Kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä on selvitetty mahdollisuudet johdotuksille ja pintavesien johtamista.

Kaavassa rakennettaviksi osoitettavien alueiden sadevesien johtaminen hoidetaan pääosin avo-ojien välityksellä maastoon. Vesien johtamista on Kuljetussolmun alueella hajautettu eri suuntiin pistemäisen kuormituksen vähentämiseksi. Suunnittelualueella kerääntyvät hulevedet ohjautuvat pääosin Hattelmalan suuntaan. Hulevesiä ohjaavien avo-ojien ajoittainen kuormittaminen tonttien pinnoittamisen ja rakentamisen luomien kattopintojen myötä tulee lisääntymään.

Suunnittelualueen osittainen luonnontilaisuus ja liittyminen laajaan etelä-lounaispuoliseen metsäalueeseen on tarjonnut elinalueen monipuoliselle eläin- ja kasvilajistolle.

Alueen rakentaminen aiheuttaa elintilan kaventumista korttelialueiden osalta, sekä toimintojen heijastusvaikutusten kautta osin myös lähiympäristössä. Teollisuusalueen toiminnan laatu on lähtökohtaisesti merkittävää ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, mutta sillä on kuitenkin varsinkin eläimistön elinalueita rajoittavaa vaikutusta varsinaisen rakennus- ja toiminta-alueen ympäristössäkin.

Alueella tapahtuvien muutosten takia suunnittelualueella sijaitseva kasvusto menetetään ja linnuston sekä muun eläimistön osalta tapahtuu siirtymistä suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitseville, rakentamattomille metsäalueille.

Alueelle aiemmin laaditussa luontoselvityksissä ei ole havaittu sellaisia luonnonarvoja, jotka aiheuttaisivat rajoitteita maankäytön suunnittelulle. Lähimpänä huomioon otettavana luontoarvona on havaittu Hämeen kylmäkukan esiintymä Leveämäen lounaispuolisella alueella, johon kaavan sallimilla toimilla ei ole vaikutusta

#### Vaikutukset liikenteeseen

Verrattuna voimassa olevan asemakaavan tilanteeseen liikenteellisissä vaikutuksissa ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Alueen tonttiliikenteet ja niiden kulkureitit pysyvät ennallaan.

Varastorakennuksen laajennusosan rakentamisvaiheessa saattaa kuitenkin aiheutua hetkittäinen autoliikenteen lisääntyminen.

### Muut vaikutukset

Alueelle sijoittuvat toiminnot luovat kaupungin alueelle uusia työpaikkoja ja kohentavat olemassa olevan ja tulevan yritystoiminnan edellytyksiä palvelujen tarjoajina.

Suunnittelualueelle kohdistuu yleis- ja maakuntakaavatasojen virkistysalue- ja ulkoilureittivaraukset, joiden toteuttaminen ja säilyminen on mahdollista myös kaavaehdotuksen toteuttamisen jälkeen.

Työpaikka-alueen kehittäminen kaupunkirakenteeseen sitoutuvalla tavalla ja toimivan, valtakunnallisen tieverkoston hyödyntäminen maaliikennekeskittymän sijaintipaikkana tukevat näiltä osin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteita.

### **5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Rakennuspaikka, jossa harjoitetaan logistiikkaa, on ominaista runsas raskaiden ajoneuvojen liikenne ja siitä aiheutuvat haitat, kuten melu ja päästöt.

Kaavamuutos ei lisää alueelle aiheutuvia haittoja nykyistä tilannetta enempää.

### **5.5 NIMISTÖ**

Suunnittelualueelle ei ole perustettu uusia julkisia alueita, kuten katu- tai puistoalueita.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamisaikataulu on maanomistajien päätettävissä.

Rakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesiratkaisuun.

Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan sekä – valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.

Hämeenlinna 20. päivänä joulukuuta 2024

Hannes Häkkinen  
kaavoituspäällikkö