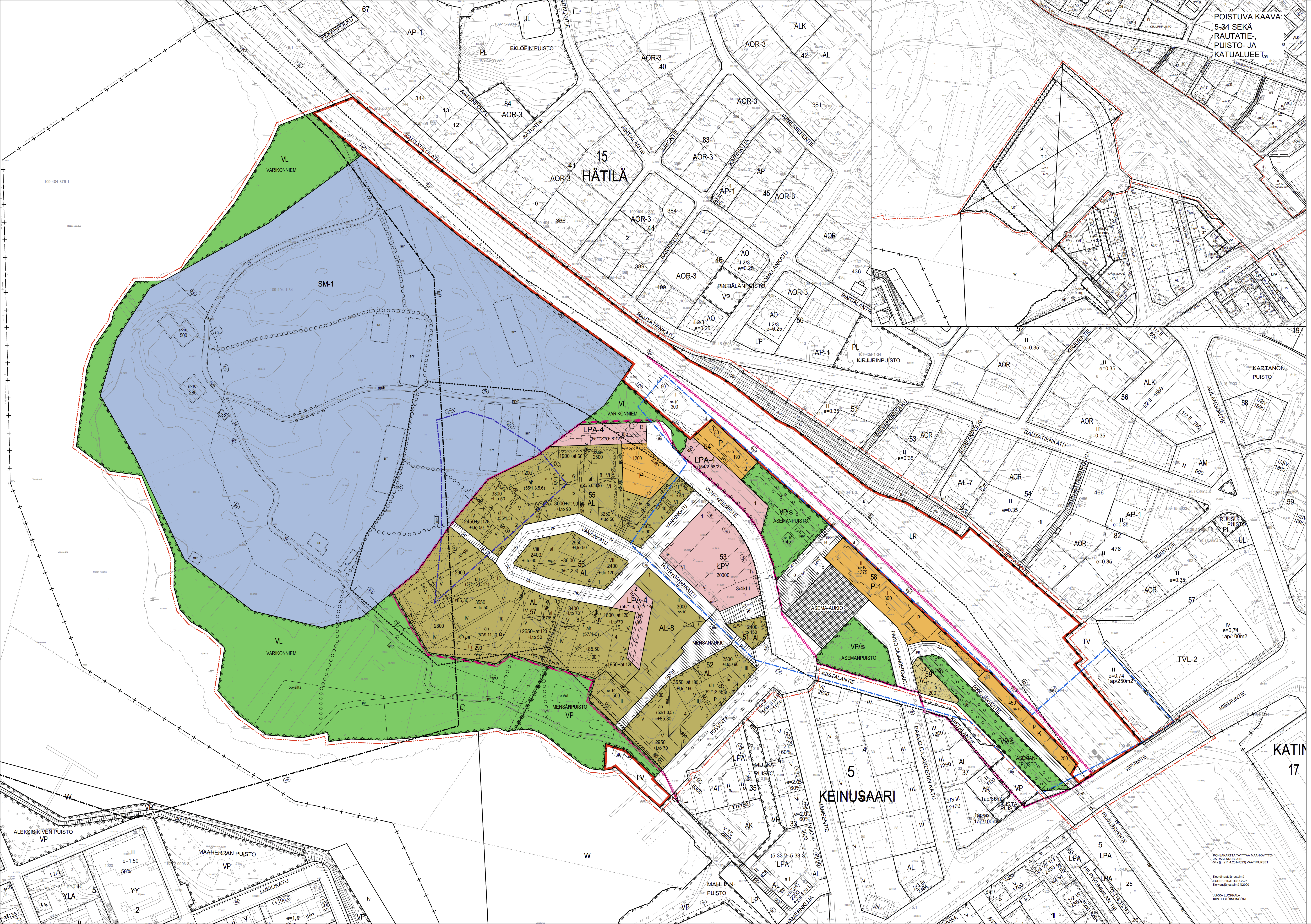

POISTUVA KAAVA:
5-34 SEKÄ
RAUTATIE-,
PUISTO- JA
KATUALUEET

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a §:n (11.4.2014/323) VAATIMUKSET.

Koordinaattijärjestelmä
EUREF-FIN/ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä N2000

JUKKA LUOKKALA
KIINTEISTÖINSINÖÖRI

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
AL-8	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös palveluja ja yleisen hallinnon tiloja.
P	Palvelurakennusten korttelialue.
P-1	Palvelurakennusten korttelialue, jolla sallitaan asuminen.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
VL	Lähivirkistysalue.
LR	Rautatiealue.
LV	Venesatama/venevalkama.
LPY	Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.
LPA-4	Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajautuville tonteille.
SM-1	Muinaismuistoalue. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto. Koskien kohdetta Varikonniemi pelastustien kohdalta: Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde Varikonniemensuo voidaan poistaa kaavan toteuttamisen sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.
—··—··—	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—+—	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
——	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
—·—·—	Osa-alueen raja.
— — —	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
——	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
5	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KEINU	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
57	Korttelin numero.
8	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
VANAINKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
120	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
2450+at120	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreina. Lukusarjan ensimmainen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan ja toinen luku autotallien kerrosalan.
+l,to190	Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittu liike- ja toimistotilojen kerrosalametreissä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
3/4kIII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+85,50	Pihakannen likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
16m	Rakennuksen julkisivun likimääräinen enimmäiskorkeus metreinä.
m	Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
kt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
et	Pumppaamon paikka.
pm	Puistomuuntamon paikka.
ma	Maanalainen tila.
ma-1	Merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan maanalaisen tilan, jolle saa sijoittaa autopaikkoja sekä asumista palvelevia varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä niitä varten tarvittavia ajoluiskia, rakenteita ja teknisiä laitteita. Tilat saa sijoittaa yhteen tasoon.
☒	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
32dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
⁙	Istutettava alueen osa.
hv	Alueen osa, jolle voidaan rakentaa tasausaltaita tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita.

en/et	Alueen osa, jolle saa sijoittaa energiantuotantoon tai yhdyskuntateknisen huoltoon liittyviä maanalaisia rakenteita.
pp-silta	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa kevyen liikenteen siltaan liittyviä rakenteita.
○ ○ ○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
▦	Katuaukio/tori.
○ ○ ○ ○ ○ ○	Ohjeellinen ulkoilureitti.
pp/ht	Jalankululle ja polkupyorailylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
hk	Hidaskatu.
▥	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
ajo	Ajoyhteys.
ajo-pe	Pelastusreitti.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
pp	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
ppp	Ohjeellinen polkupyörien pysäköintiin varattu alueen osa.
p	Pysäköimispaikka.
—○—	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(55/1,3,5,6)	Suluissa oleva numerosarja osoittaa korttelit/ tontit, joiden yhteiseen käyttöön alue on varattu.
ah	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen alueen osa.
sr-10	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Rakennuksen muutoksista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
srr	Säilytettävä rakenne. Rakenteisiin saa tehdä virkistyskäytön turvallisuuden, alueen hoidon ja rakenteiden uusiokäytön edellyttämiä muutos- ja korjaustöitä.
kp	Kansallinen kaupunkipuisto.
sk-1	Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jota koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
ma	Maisemallisesti arvokas alue.
▮▮▮▮▮▮	Ehdotus kansallisen kaupunkipuiston uudeksi rajaukseksi. Rajaus on ohjeellinen. Rajaus muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain 71 §:ään perustuen. Muuttamisprosessissa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 69 §:n mukaista menettelyä.
sm-1	Koskien kohteita Varikonniemensuo ja Varikonniemi pelastustien kohdalta: Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös ja rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde Varikonniemensuo voidaan poistaa kaavan toteuttamisen sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (ma).
Osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (sk).
Osa kaava-alueesta kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon (kp). Kansallisen kaupunkipuiston alueella noudatetaan YM:n vahvistamaa voimassa olevaa hoito- ja käyttösuunnitelmaa.

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT
Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka
- kutakin asuinrakentamisen 120 k-m² kohti
- kutakin liike- ja toimistorakentamisen tai muun palvelun 80 k-m² kohti

Asuinkorttelialueilla on lisäksi osoitettava vieraspysäköintiä varten vähintään yksi autopaikka kutakin asuinkerrosalan 1000 m² kohti.

Autopaikkoja saa sijoittaa tontille, pihakansien alle, rakennuksiin sijoitettaviin autotalleihin ja enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Rakennettaessa on AL-korttelialueilla osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka
- kutakin asuinrakentamisen 40 k-m² kohti
- kutakin liike- ja toimistorakentamisen 100 k-m² kohti.
Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi.

YLEISMÄÄRÄYKSET JATKUU:

2 § KORTTELIALUEET

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (sk) ja kansallisen kaupunkipuiston alueilla tai näihin rajautuvissa kortteleissa on uudisrakentamisen ja alueiden käytön sopeutettava olemassa olevaan rakennuskantaan tai ympäristöön sopivaksi rakennusten massoittelulla, materiaalivalinnoilla ja julkisivujen jäsentelyllä sekä viherrakentamisen ratkaisuilla.Näille alueille sijoittuvat tai näihin rajautuvat pysäköintialueet on erotettava muista liikenne- tai virkistysalueista istutuksin.

LPY-korttelialueella myymälän rakennusalalle (m) saa rakentaa korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi myymälöitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 1000 k-m², ja niiden päälle pysäköintitiloja kahteen kerrokseen. Lisäksi Mensanraitin puolelle saa rakentaa I-kerrokseen rakennusoikeuteen laskettavaa myymälä- tai työtilaa yhteensä enintään 500 k-m².

LPY-korttelialueella kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Pysäköintilaitoksen rakennusmassa on jaettava osiin ja porrastettava kohti Asema-aukiota. Rakennus on sopeutettava valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kansalliseen kaupunkipuistoon viherrakentamisella. Pysäköintilaitoksen julkisivujen asuinrakennusten suuntaan on oltava rakenteeltaan liikennemelua absorboiva ja julkisivupinnan häikäisemätön.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa AL-korttelialueilla rakentaa:
- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi
- hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauloja kussakin kerroksessa
- pihakansien alaisiin tiloihin saa rakentaa autojen pysäköintiä varten tiloja
- ilmastoinnin laitteita varten tiloja, nämä saa sijoittaa rakennuksen katolle

Tonteilla 56/1-3 rakennusten ylimmät kerrokset on porrastettava keveämmän yleisilmeen saavuttamiseksi. Korttelissa 56 pihakansi tulee maisemoida kadun suuntaan pääasiassa maatäytön luiskaamalla ja luiskat on istutettava.

Tonteilla 52/1,3,5 rakennukset on porrastettava Mensan rakennusten suuntaan ja Matkustajakoti Vanajan suuntaan esimerkiksi parvekkeilla.

Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset alueet (ah) rakennetaan yhtenäisenä tilana ja yhtenäisen suunnitelman pohjalta. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitoja. Ah-alueille saa sijoittaa autopaikkoja, leikki- ja oleskelualueita sekä erikseen osoitetuille talousrakennusten rakennusaloille asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä huolto- ja varastotiloja. Yhtenäisellä piha-alueella tonttien välisiä palomuureja ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto-ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta kiinteistöjen välisin sopimuksin. Jätehuoltotiloja saa rakentaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Kadun puoleisen asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 m viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

AL-korttelialueilla asuinrakennusten alin kerros ei saa olla kadun tai aukion suuntaan umpinainen. Kadun tai Mensanaukion puolella on uudisrakennusten julkisivusta vähintään 25 % julkisivun pituudesta aukotettava siten, että tiloja voidaan tarvittaessa myöhemmin muuttaa liike- tai toimistotiloiksi.

Kortteleiden 51 tontilla 1 ja 52 tontilla 1 sekä korttelin 55 tontilla 11 parvekkeet on lasitettava. Korttelin 51 tontilla 1 Asema-aukiolle ja liittymäalueelle suuntautuvat parvekkeet kerroksissa 1-4 on tehtävä riittävän äänenvaimennuksen saavuttamiseksi tiivistetyin parvekelasituksin tai asennettava parveekkeen kattoon ääntä absorpoivaa materiaalia.

LR-alueelle saa rakentaa laitetiloja, muita rautatieliikenteeseen liittyviä rakenteita, pyöräkatoksia ja asemalaitureille katoksia.

LV-alueella on oltava hyvissä ajoin ennen vedenpohjaa muuttavan rakennustyön toteuttamista yhteydessä museoviranomaiseen arkeologisen vedenalaisinventoinnin järjestämiseksi ja vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimiseksi. Vesirakentaminen vaatii vesilain mukaisen ilmoituksen tai luvan.

3 § HULEVESIEN HALLINTA
Alueen pintojen kuivatuksessa on erityisesti huolehdittava tulvareiteistä.

Viheralueisiin ja muinaisjäännösalueeseen rajoittuvien kiinteistöjen puhtaat kattovedet johdetaan maastoon. Purkukohta rakennetaan niin, ettei maat kulkeudu vesien mukana.

Piha-alueiden päällysteistä noin 20 % tulee olla vettä pidättävää materiaalia esim. istutuksia.

4 § PIHASUUNNITELMA
Tontista ja sitä palvelevista yhteiskäyttöalueista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma.

Asuinrakentamisen yhteydessä tonttien käyttöön on varattava leikkiin ja/tai asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 100 m² lukuun ottamatta korttelia 51.
Korttelissa 51 on varattava asukkaiden oleskeluun sopivaa tilaa rakennuksessa esimerkiksi tilavina parvekkeina ja/tai terasseina yhteensä vähintään 40 m2.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikkoina on istutettava.

Pysäköintialueet on erotettava muusta piha-alueesta pintamateriaalein sekä pensas- tai puuistutuksin.

Pihakansien rakenteiden mitoituksessa on varauduttava siihen, että merkittävä osa istutuksista on pensaita ja pienpuita.

5 § VIHERALUEET JA AUKIOT
Valtioneuvoston päätöksessä n:o 993/1992 annetut melutason ohjearvot voivat ylittyä Asemanpuiston virkistysalueilla.

Asemanpuistojen ja asema-aukion toteutussuunnittelun lähtökohdaksi on laadittava puistoinventointi ja asemaympäristön alueen historiallisen kehityksen selvitys.

Kansalliseen kaupunkipuistoon tai valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sijoitettavien puistomuuntamoiden tulee soveltua materiaaleiltaan ympäristön ominaispiirteisiin.

Varikonniemen virkistysalueen hoidossa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien säilymisen edellytykset ja vieraslajien laajamittaisen lisääntymisen torjuminen. Alueen valaistuksen suunnittelussa tulee huomioida lepakoiden esiintyminen, puuston hoidossa lintujen elinolosuhteet ja rantojen hoidossa viitasammakot. Alueen hoidolla tulee säilyttää alueelle tyypillistä monipuolista kasvistoa erityisesti myös avoimet niityt ja ketokasvillisuus. Varikonniemessä ja Mensanpuistossa tulee säilyttää maisemallista suojapuustoa Linnan maiseman turvaamiseksi.

6 § MUITA MÄÄRÄYKSIÄ
Tulvaherkkien rakenteiden alin suositeltava rakentamiskorkeus on +81,30 m (N2000 -järjestelmässä).

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on tarvittavilta osin puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Mahdollinen raideliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee tarvittaessa huomioida rakennusten rakenteissa korttelin 55 tonteilla 6, 8-12.

Rautatieliikenteen aiheuttaman mahdollisen runkomelun vuoksi asuintiloja ei saa sijoittaa osittain tai kokonaan maan alle.

Kortteleissa 55 ja 57 on muinaismuistoalueen (SM-1) rajalla työmaan suunnittelussa muinaismuistolain tarkoittama alue erotettava riittävillä aidoilla työmaa-alueesta ja alueen käyttäminen työmaan varastointiin, kulkuun yms. on kiellettävä uhkasakon nojalla. Aidan suunnittelusta ja maastoon sijoittamisesta sovitaan Museoviraston kanssa.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA ON LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

Tähän asemakaavaan liittyvät lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet RO-2515 KH __.__.2016 §___ ohjaavat yksilöllisemmin uudisrakentamista alueella.

ASEMANRANTA

ASEMAKAAVA:
5. KAUP.OSA, KORTTELI 54, OSA TONTISTA 1,TONTTI 2, KORTTELI 55, TONTIT 1-8 JA 13, OSA TONTEISTA 9, 10 ja 12, KORTTELI 56, TONTIT 2 JA 3, OSA TONTISTA 4, KORTTELI 57, OSA TONTEISTA 6, 8 JA 9, TONTIT 10-14, KORTTELIT 58 JA 59, OSA VIRKISTYS-, PUISTO-, KATU- JA MAANALAISISTA ALUEISTA SEKÄ MUINAISMUISTO- JA RAUTATIEALUEET.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
5. KAUP. OSA, KORTTELIT 51, 52 JA 53, KORTTTELI 54, OSA TONTISTA 1, KORTTELI 55, OSA TONTEISTA 9,10 JA 12, TONTTI 11, KORTTELI 56, TONTTI 1 JA OSA TONTISTA 4, KORTTELI 57, TONTIT 1-5 JA 7, OSA TONTEISTA 6, 8 JA 9, OSA VIRKISTYS-, PUISTO-, KATU- JA MAANALAISISTA ALUEISTA SEKÄ VENESATAMA-ALUE.

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU	SUHDE 1:1000	SUUNN. NÄRHI
	PVM. 7.9.2016	PIIRT. KÄÄNTÄ
LEENA ROPPOLA TILAAJAPÄÄLLIKKÖ	HYV. H 7.12.2017 TULLUT VOIMAAN V 19.1.2017	NO 2515