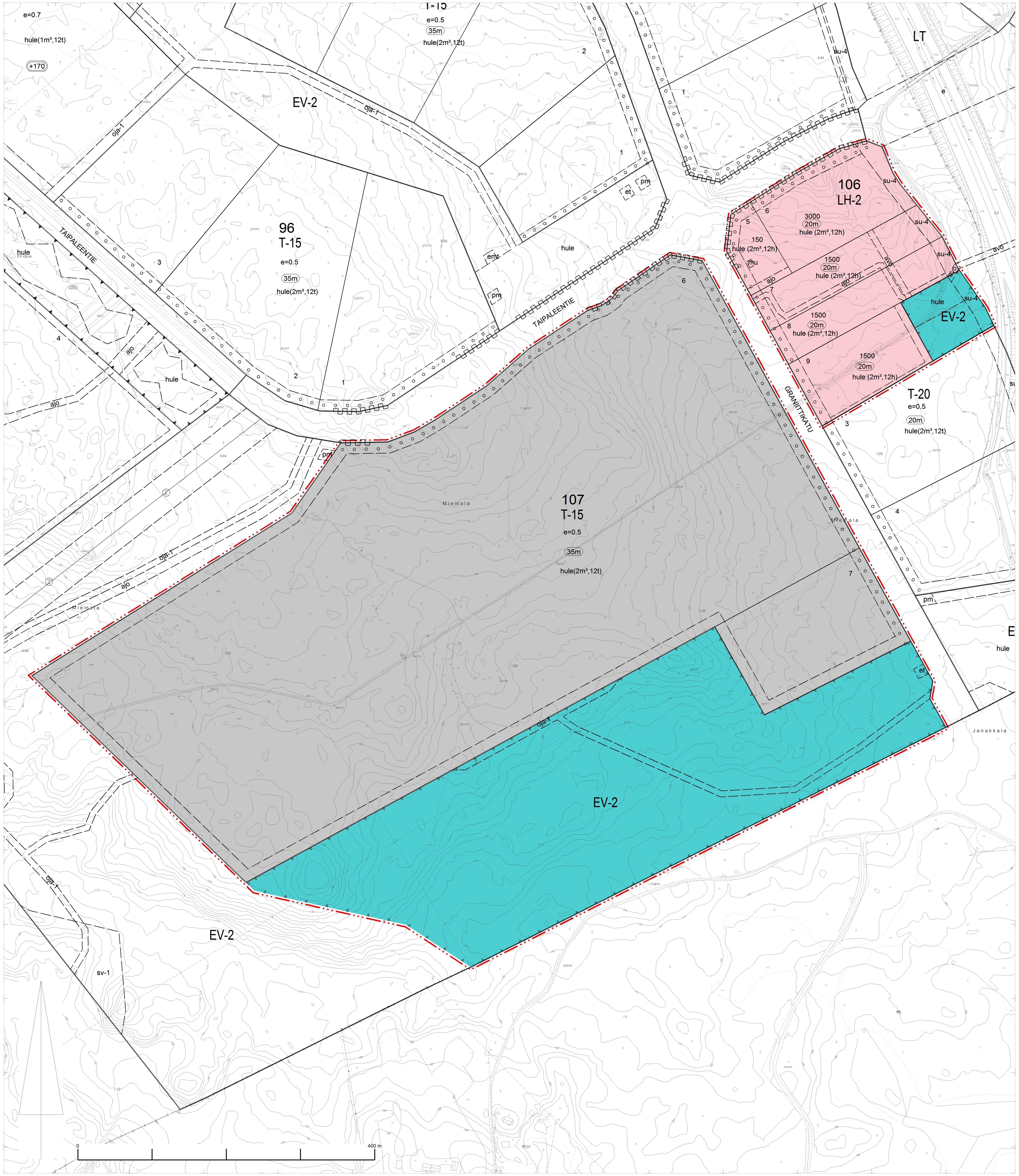

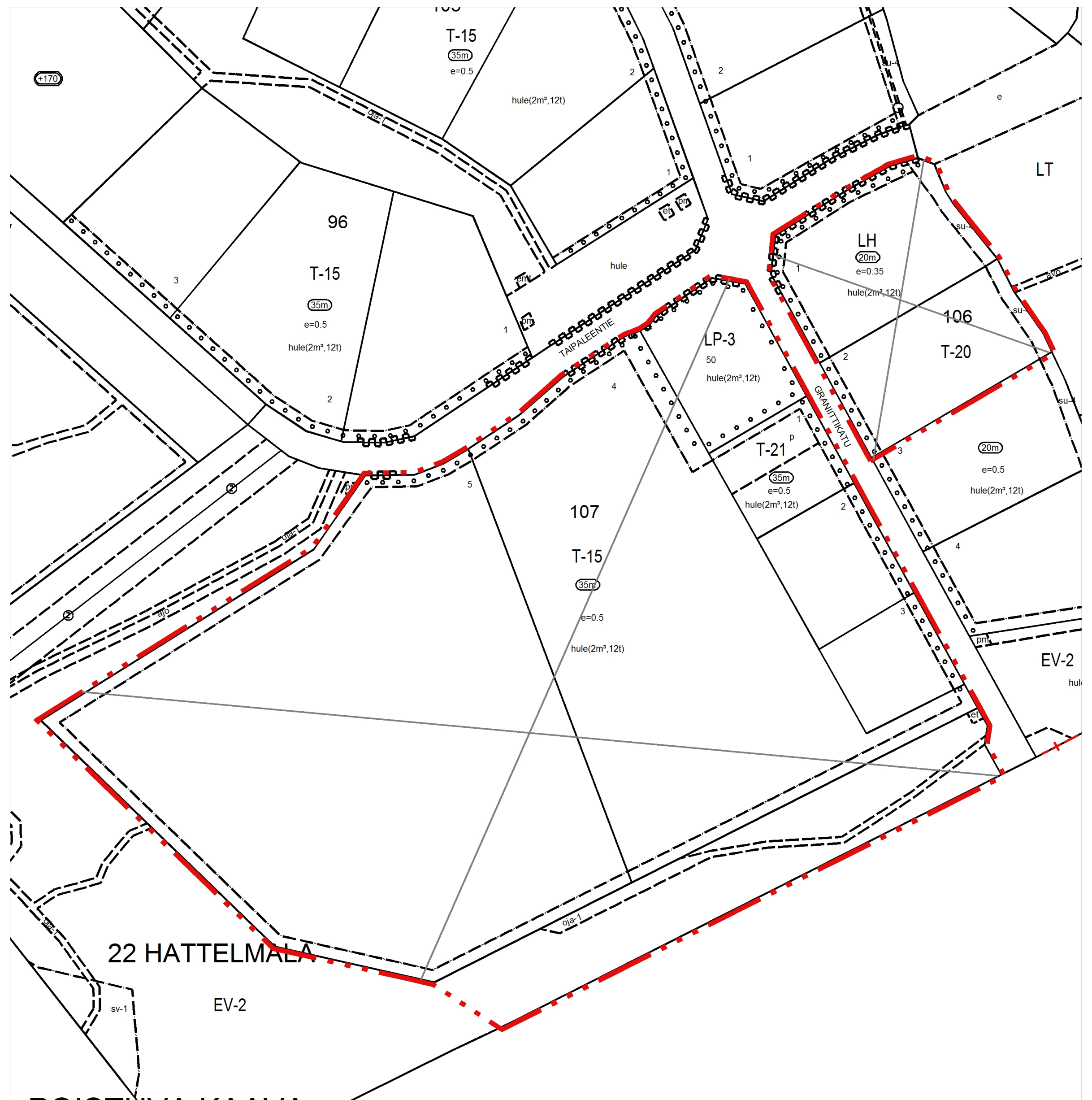

POISTUVA KAAVA:
KORTT. 106, TONTTI 1-2
KORTT. 107, TONTIT 1-5
SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT ERITYIS- JA PYSÄKÖINTIALUEET .

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

T-15	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 100 m². Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.
LH-2	Huoltoasemarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa eri polttonesteiden jakelupisteitä, sähköajoneuvojen latauspisteitä, huoltamo- ja korjaamotoimintaan liittyviä kahvila-, ravintola- ja myymälätiloja sekä raskaan liikenteen yleinen pysäköintialue. (HCT-kaava))
EV-2	Suojaviheralue. Alueelle voidaan rakentaa tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita. Suojaviheralueelle voidaan sijoittaa alueen rakentamisesta muodostuvia ylijäämämaita ja pilaantumattomia pintamaita, jotka tulee maisemoida. Alueen puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa istuttaa uutta.
—··—	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—+—	Kaupungin tai kaupunginosan raja.
——	Korttelialueen raja.
— —	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
——	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
22.HATT	Kaupunginosan numero ja nimi.
106	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero
GRANIITTIKATU	Kadun nimi.
3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0.5	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
20m	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
▭	Rakennusala.
mu	Puistomuuntamon ohjeellinen rakennusala.
et	Ohjeellinen pumppaamon paikka.
hule	Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan sijoittaa alueellisia hulevesien viivytysrakenteita.
○ ○ ○ ○	Alueen osa, jolle tulee istuttaa monilajisia puuryhmiä.
═	Katu.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
su-4	Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle voidaan rakentaa hulevesien hallintaa varten tarpeellisia ojia ja sijoittaa kunnallisteknisiä verkostoja.
avo	Ohjeellinen sadevesien viemäröintiä varten rakennettavan avo-ojan tai maanalaisen viemärin sijainti.
oja-1	Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.
⊓⊓⊓	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
hule(2 m³,12 h)	Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennusten seinälinjan tulee olla tontin rajan suuntainen. Julkisivua tulee jäsennellä ja rytmittää hallitusti julkisivumateriaalein, katoksin ja aukotuksin. Julkisivuissa tulee olla yksi päämateriaali, -tyyli ja -väritys. Rakennusten ikkunoita tulee mahdollisuuksien mukaan suunnata kadulle päin. Toimisto-osa ja henkilökunnan taukotilat tulee pyrkiä sijoittamaan kadun puoleiselle osalle rakennusta.

Katuihin ja LT-alueeseen rajoittuvilla tontinosilla osa rakennusten kadun ja valtatien puoleisesta julkisivusta tulee valaista. Pääosaa LT-alueen puoleisista julkisivuista tulee lisäksi korostaa taustavalaistulla puurimoituksella tai rei'itetyllä / perforoidulla elementillä.

Mainoslaitteet tulee kiinnittää seinään. Tontin kadun puoleiselle rajalle voidaan sijoittaa mainoskyltti, joka on yhtenäinen Moreenin muun alueen kanssa.

Julkisivujen ja mainoslaitteiden valaistukset eivät saa häiritä valtatien liikennettä.

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

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

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

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

Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin rakennusalan ulkopuolinen alue ja luiskat on istutettava.

T-15 -korttelialueella tontin pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä. T-15 -korttelialueella tonttien välirajoille tulee jättää rajaviheralueet vähintään 5 metrin levyisinä ja kyseisellä alueella tulee olla puustoa vähintään 1 puu / 1000 m² tontin vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Tontin aitaamiseen tulee käyttää verkkoaitaa tai metallilanka-aitaa.

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

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

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

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

T-15 -korttelialueen tonteille tulee kaivaa rajaojat, joiden korkeusasemissa on huomioitava myös viereisten alueiden olosuhteet.

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

Alueen hulevesien hallinta tulee ensisijaisesti hoitaa tontin sisäisesti. LH-alueella hulevesienhallinta voidaan myös järjestää yhdessä useamman tontin kanssa alueellisesti.

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

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

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

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

Tontin tasauksesta ja rakennuksien sijoittelusta riippuen korttelin 106 tonteille 7-9 ja korttelin 107 tontille 7 rakentaminen saattaa vaatia kiinteistökohtaisen pumppaamon.

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.

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

Kuntarajan läheisyys tulee säilyttää puustoisena.

Eritasoliittymä tulee rakentaa ennen kaavan kortteleiden 106-107 rakennusten käyttöönottoa.

Alueella rakennettaessa tulee noudattaa alueelle laadittua rakentamistapaohjetta (KV 8.5.2023 § 39).

Asemakaavan muutoksella muodostuu 22. kaupunginosan Hattelmala korttelin 106 tontit 5-9, korttelin 107 tontit 6 ja 7 sekä niihin liittyvät erityisalueet.

GRANIITTIKADUN YMPÄRISTÖ

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT
KAAVOITUS

N:O 2642

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a§:n vaatimukset.

KAUPUNGINGEODEETTI ELINA KASTEENPOHJA

KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ HANNES HÄKKINEN

Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)
Korkeusjärjestelmä: N2000

PVM 21.2.2025	SUUN. OK,HM
HYV. 19.5.2025	PIIRT. HM
TULLUT VOIMAAN 4.7.2025	SUHDE 2000