

2633 Vanajantie 7

Selostus, LUONNOS

Kaupunkirakenne / Kaavoitus

8.8.2025



Kuva 1 Vanha havainnekuva Hämeen Sanomien toimitalosta. (kuva: porssitieto.fi)

Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot.....	3
Kaava-alueen sijainti.....	3
Liitteet.....	4
1 Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat.....	4
1.1 Alueen historia ja rakentuminen	5
1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.3 Suunnittelutilanne	10
2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
3 Asemakaavan kuvaus	12
4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	14
4.1 Asemakaavan suhde muihin kaavatasoihin	14
4.2 Vaikutukset luontoon ja ilmastoon	15
4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	15
4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	16
4.5 Vaikutukset talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen	16
5 Asemakaavan toteutus.....	17

Kuvaluettelo

Kuva 1 Vanha havainnekuva Hämeen Sanomien toimitalosta. (kuva: porssitiet.fi).....	1
Kuva 2 Kaavamuutosalueen rajaustaustakartalla.....	4
Kuva 3 Valokuva Hämeen Sanomien toimitalon pohjoisjulkisivusta ja uudisrakentamisen alueesta. Kuva elokuulta 2024.	5
Kuva 4 Ote kartasta vuodelta 1884. Kuvaan merkittynä suunnittelualueen likimääräinen sijainti. (alkuperäinen kuva: vanhatkartat.fi).....	6

Kuva 5 Ote kartasta vuodelta 1989. Kuvaan merkittynä suunnittelualueen likimääräinen sijainti. (alkuperäinen kuva: vanhatkartat.fi).....	7
Kuva 6 Kuvapari Hämeen Sanomien edeltävästä toimipaikasta Kasarmikadun ja Hallituskadun kulmuksesta 1960- ja -80-luvuilta. (alkuperäiset kuvat: Unto Määttänen, HämeWiki)	8
Kuva 7 Ote maanomistuskartasta. Merkitsemätön maa on yksityisessä omistuksessa, vihreä kaupungin ja kellertävät alueet kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuina.....	8
Kuva 8 Ilmakuva alueesta, johon on liitetty kaava-alueen rajauksen lisäksi alustavat eri aluevarausten rajaukset.....	9
Kuva 9 Karttaote ajantasaisesta asemakaavasta.	10
Kuva 10 Karttaote Hämeenlinnan kaupungin laatimasta yleiskaavasta.	11
Kuva 11 Konsultin laatima alustava tontinkäyttösuunnitelma. (kuva: Arkkitehtipalvelu).....	12
Kuva 12 Mahdollinen tuleva tontinkäyttö.	13
Kuva 12 Konsultin mahdollisesta uudisrakentamisesta laatima visualisointi. (alkuperäinen kuva: Arkkitehtipalvelu)	16

Perus- ja tunnistetiedot

Hämeenlinnan kaupungin 19. kaupunginosan (Kantola), korttelin 4, tonttia 5 koskeva asemakaavan muutos.

Kaavan / kaavamuutoksen nimi:	Vanajantie 7
Kaavan numero:	2633
Kaavan laatija:	arkkitehti Tuija Aaltonen
Kaavan tarkastaja:	kaavoituspäällikkö Hannes Häkkinen
Vireilletulo:	kaavoituskatsaus 2024 (7.2.2024)
Kaupunkirakennelautakunta, luonnos:	19.8.2025
Kaupunkirakennelautakunta, ehdotus:	XX.XX.XXXX
Kaupunkirakennelautakunta, hyväksyminen:	XX.XX.XXXX
Kaupunginhallitus, hyväksyminen:	XX.XX.XXXX
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen:	XX.XX.XXXX

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue käsittää Hämeen Sanomien vanhan toimitalon tontin osoitteessa Vanajantie 7. Lisäksi kaavamuutosalueessa on mukana pieni kaupungin omistama maa-alue tontin pohjoispäässä, joka voimassa olevassa asemakaavassa on virheellisesti liitetty osaksi Hämeen Sanomien tonttia.

Kaava-alue sijaitsee noin 1,7 km (linnuntietä mitattuna) päässä kaakkoon Hämeenlinnan keskustasta.



Kuva 2 Kaavamuutosalueen rajaustaustakartalla.

Liitteet

- Pienennös kaavakartasta
- Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Merkittävimmät selvitykset

1 Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat

Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena ja lähtökohtana on monipuolistaa Hämeen Sanomien toimitalon kaavamerkintää vastamaan paremmin tämän päivän elinkeinoelämän tarpeita sekä lisätä asumista tontin käyttämättömälle osuudelle, Luukkaanlahden rannan tuntumassa. Asumisen sijoittaminen alueelle on kaupungin laatiman yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Kaavamuutoksen taustalle maanomistaja on laatinut konsultilla alustavia suunnitelmia uudisrakentamisen sijoittamiseksi tontin pohjoisosaan sekä selvityksiä mm. maaperän rakennettavuudesta. Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä laaditaan maanomistajan kanssa tarvittavat maankäyttösopimukset.



Kuva 3 Valokuva Hämeen Sanomien toimitalon pohjoisjulkisivusta ja uudisrakentamisen alueesta. Kuva elokuulta 2024.

1.1 Alueen historia ja rakentuminen

Kantolan historiallisen keskuksen muodostaa entinen Kantolan tila, joka kuului keskiajalla Vanajan piispankartanoon. Paikkalan piispantilan pellot ulottuivat Vanajan kirkon läheisyyteen, ja Kantolan maat alkoivat kirkosta pohjoiseen ulottuvalta alueelta. Kantolan tilakeskus sijaitsi noin puolen kilometrin päässä kirkosta.

Alkuperäisestä Kantolan tilasta on säilynyt muistona enää 1800-luvun lopulla rakennettu kiviavetta ja joukko vanhoja pihapuita. Kantolan alue koki merkittävän muutoksen toisen maailmansodan jälkeen teollistumisen myötä. Teollinen kehitys alueella käynnistyi kuitenkin jo 1930-luvulla, jolloin rautatien läheisyyteen alettiin rakentaa teollisuusalueita ja pistoraitteita.

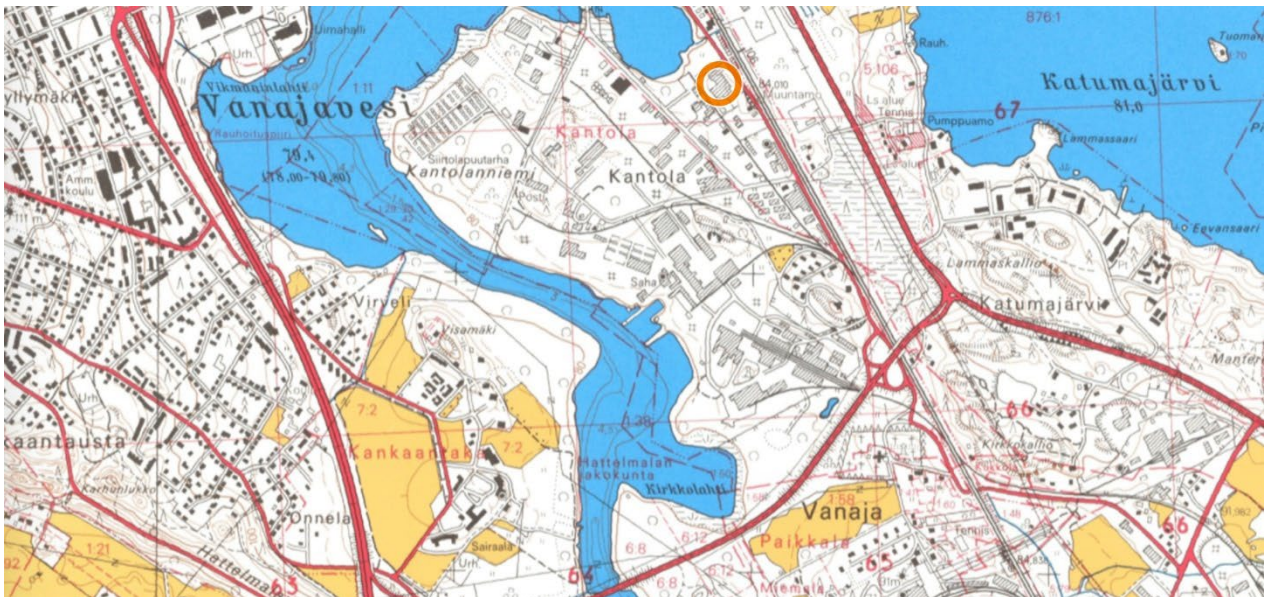


Kuva 4 Ote kartasta vuodelta 1884. Kuvaan merkittynä suunnittelualueen likimääräinen sijainti. (alkuperäinen kuva: vanhatkartat.fi)

Vuonna 1933 perustettiin Kantolanniemeen Vanajaveden rannalle siirtolapuutarha, joka sijaitsee edelleen käytössä, alkuperäisellä paikallaan niemen pohjoiskärjessä.

Sodan jälkeen Kantolaan rakennettiin useita teollisuuslaitoksia. OTK:n Puu Osakeyhtiö (myöhemmin Sotka Oy) rakensi tuotantotilansa vuosina 1948–49. Alueen punatiiliset saha- ja puusepäntehtasrakennukset ovat pääosin tältä ajalta. 1950-luvulla teollisuus laajeni edelleen: vuonna 1956 valmistui OTK:n Hämeenlinnan mylly (myöhemmin Vanajan mylly ja rehutehdas), 1958 jakeluväri ja 1960 sekä Kantolan keksitehdas että Sotka Oy:n rakennuspuusepäntehtas. Näiden aikakauden punatiiliset tehdasrakennukset ja siilot hallitsevat yhä Kantolanniemen maisemaa. Erityisesti valkoinen, tornimainen viljasiilo on näkyvä maamerkki alueella.

Myös Vanajantien ja Luukkaankadun varteen syntyi 1950-luvulla lisää monipuolista teollisuutta. Vuonna 1954 valmistui Lihateollisuuden tutkimuskeskuksen punatiilinen toimitalo, joka nykyään vaikuttaisi olevan osa Maustepalvelun kiinteistöä, Hämeen Sanomien (kaava-alueen) naapurissa.



Kuva 5 Ote kartasta vuodelta 1989. Kuvaan merkittynä suunnittelualan likimääräinen sijainti. (alkuperäinen kuva: vanhatkartat.fi)

Teollistumisen myötä alueelle nousi myös asutusta. Kantolanniemeen rakennettiin ensimmäisten teollisuuslaitosten rinnalla asuintaloja. Arkkitehti Leevi Aarnion suunnittelemat kymmenkunta puista tyyppitaloa Kuusitien varrella muodostavat yhä yhtenäisen ja omaleimaisen kokonaisuuden. 1950-luvulla ja 1960-luvun alussa aluetta täydennettiin kahdella kerrostalolla.

Kantolan kehityksellä on ollut laajempi vaikutus koko Hämeenlinnan kaupungin kasvuun. Alue on vaikuttanut merkittävästi ympäröivien asuinalueiden, kuten Katuman, Katisten ja Vanajan, muodostumiseen. Monet näiden alueiden asukkaista muuttivat seudulle työn perässä, sillä OTK oli aikanaan Hämeenlinnan suurin työllistäjä. Myös muu teollisuus sijoittui perinteisesti lähelle näitä asuinalueita.

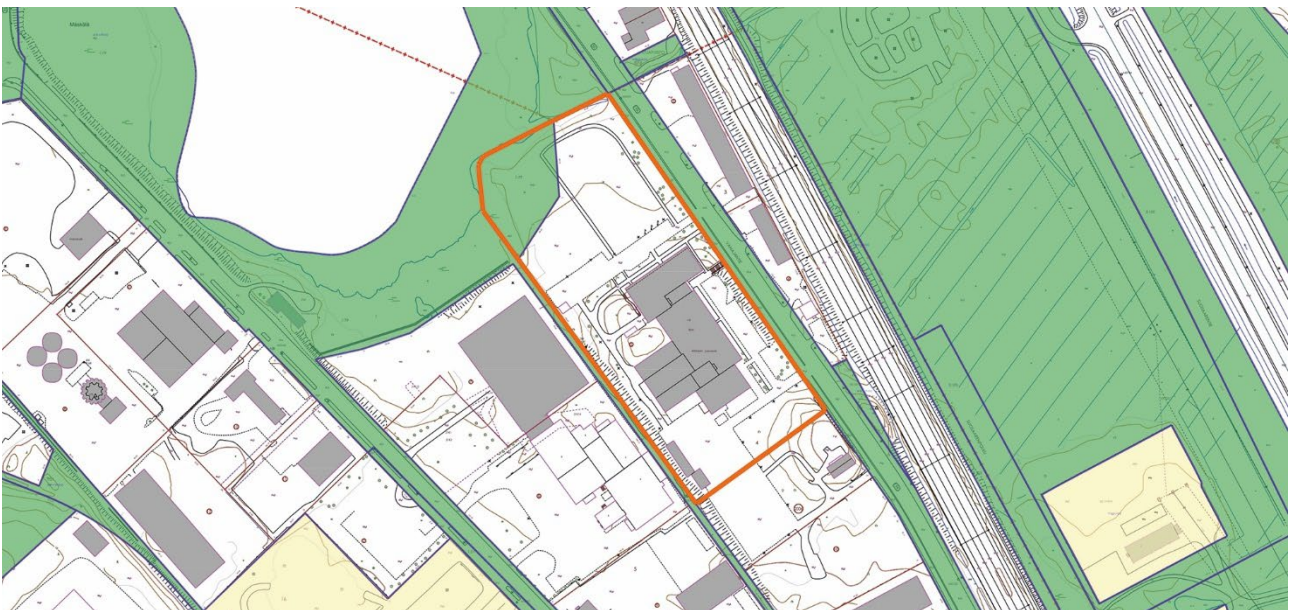
Vuonna 1981 Hämeen Sanomat rakensi uuden toimitalon Kantolaan, Vanajantien varrelle. Lehden toimitus ja paino muuttivat sinne keskustasta, Kasarmikadun ja Hallituskadun kulmasta. Vanha, 1970-luvulla rakennettu toimitalo on yhä osa kaupungin ruutukaavakeskustan rakennuskantaa.



Kuva 6 Kuvapari Hämeen Sanomien edeltävästä toimipaikasta Kasarmikadun ja Hallituskadun kulmuksesta 1960- ja -80-luvulta. (alkuperäiset kuvat: Unto Määttänen, HämeWiki)

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutos koskee Hämeen Sanomien toimitalon tontin lisäksi alueen pohjoispuolella sijaitsevaa kaupungin maa-aluetta.



Kuva 7 Ote maanomistuskartasta. Merkitsemätön maa on yksityisessä omistuksessa, vihreä kaupungin ja kellertävät alueet kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuina.

Toimitalon tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan tonttijaon mukainen. Tästä syystä kiinteistö on ollut rakennuskiellossa. Asemakaavakartassa, kaupungin omistama, alueen luoteisnurkka on kiinteistöjaosta huolimatta liitetty toimitalon teollisuustonttiin. Rakentaminen rajoittuu tontin halkaisevan maanalaisen johtovarauksen (ilmeisesti kaukolämpö) linjaan.

Hämeen Sanomien toimitalossa on edelleen paikallislehden toimituksen tiloja. Toimistotiloilla on myös muita käyttäjiä. Lisäksi rakennukseen sijoittuu lahtipainotoiminnan poistumisen myötä vapautuneita tiloja mm. tapahtuma tai varastokäytössä.



Kuva 8 Ilmakuva alueesta, johon on liitetty kaava-alueen rajauksen lisäksi alustavat eri aluevarausten rajaukset.

Rannan tuntumaan sijoittuu myös alustavasti hahmoteltu rantareitin eteläisen laajennuksen tilavaraus. Rakentamattomat tontinosat ovat joko pysäköintikäytössä tai viherpeitteisiä.

Ennen kaavoituksen käynnistymistä, maanomistaja on teettänyt ulkopuolisella konsultilla alustavia viitesuunnitelmia tontin kehittämisestä. Näiden suunnitelmien tueksi on laadittu selvityksiä maaperän pilaantuneisuudesta sekä sen perustamisolosuhteista. Selvitysten

keskeinen sisältö on, että maaperä on kunnostamisen tarpeessa ja että rakennusten sekä pysäköintipaikkojen rakentaminen luultavimmin edellyttää paaluttamista sekä maan stabilointia.

Luukkaanlahdelta aiemmin laadittujen selvitysten perusteella on syytä odottaa, että myös kaava-alueen ympäristössä on luonnon monipuolisuuden kannalta merkittäviä arvoja.

1.3 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka ei kuitenkaan ole tonttijaon mukainen.



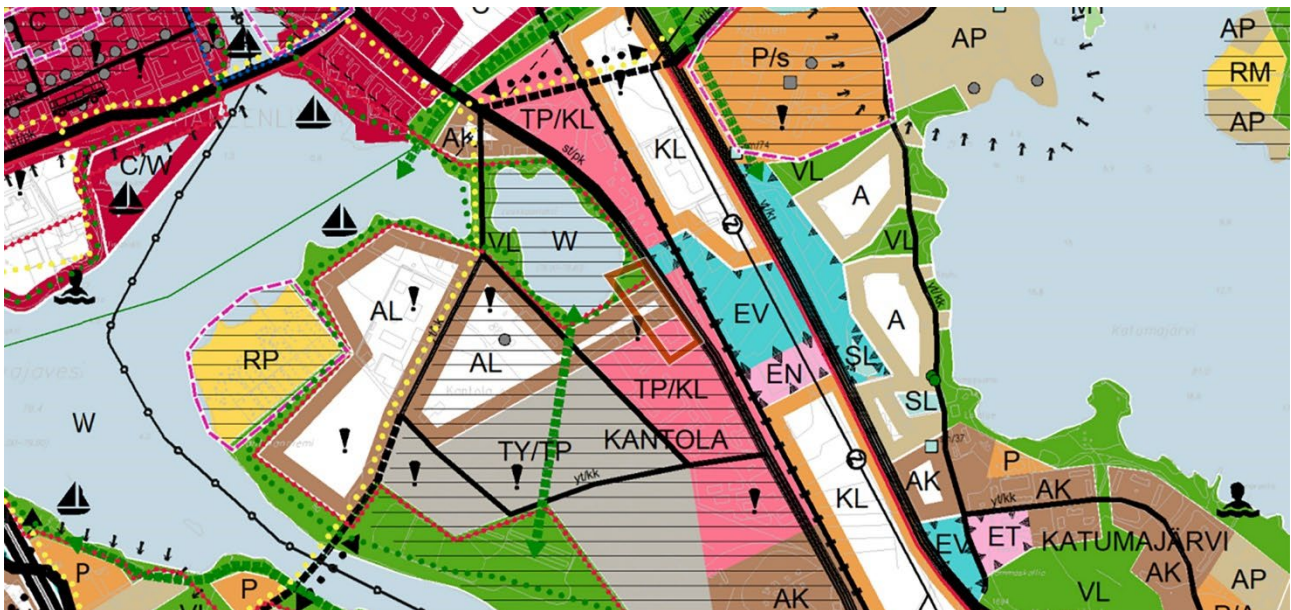
Kuva 9 Karttaote ajantasaisesta asemakaavasta.

Nykyisessä asemakaavassa (vuodelta 1985) aluevarausmerkintänä on T-2, joka merkitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa. Samalla tontilla olevien rakennusten tai rakennusosien välimatkan tulee olla vähintään 9 metriä. Lisäksi määräysten mukaan tontille saa sijoittaa kaksi asuntoa. Muita merkintöjä tontilla ovat

maanalaista lämpöjohtoa varten varattu alue sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa tontin luoteiskulmassa. Rakentamisoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=1.0$, eli rakennusoikeuden määrä on yhtä suuri kuin tontin pinta-ala. 50%-merkintä rajoittaa rakentamisen puolelle osaa tonttia ja roomalainen numero III osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun. Rakentamisala on rajattu johtovarauksen eteläpuoleiselle osalle.

Yleiskaava

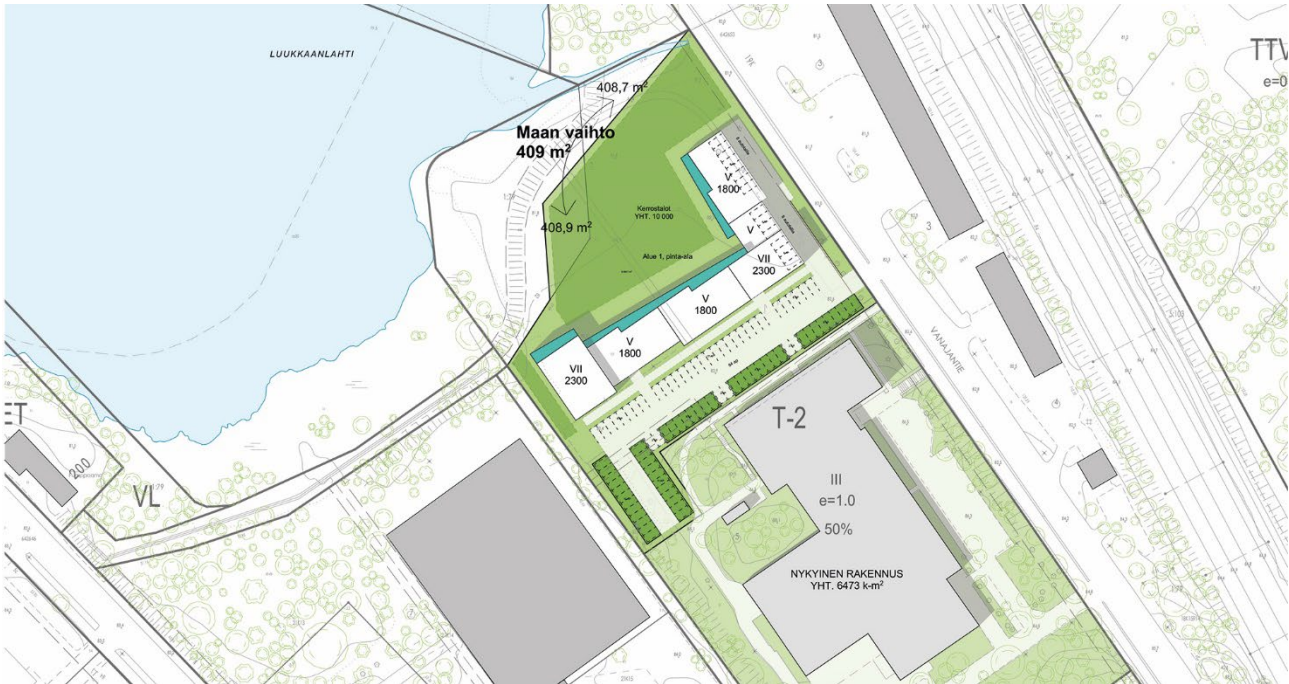
Yleiskaavassa (vuodelta 2020) alueen merkintöjä ovat AL (kehittyvä asuin- ja liikerakennusten alue), TP/KL (elinkeinoelämän ja kaupan alue) ja VL (lähivirkistysalue). Lisäksi aluetta sivuaa viheryhteystarve sekä kansallisen kaupunkipuiston ja eteläisen rantareitin ohjeelliset laajenemisalueet. Huutomerkki ilmaisee mahdollisen terveystaitan poistamistarpeen ja musta vaakasuuntainen viivarasteri arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön.



Kuva 10 Karttaote Hämeenlinnan kaupungin laatimasta yleiskaavasta.

2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Kaavaratkaisun suunnittelun lähtökohtana on toiminut maanomistajan konsultilla teettämät tontinkäyttösuunnitelmat sekä uudenlaiset tarpeet toimitalon käyttötarkoituksista.



Kuva 11 Konsultin laatima alustava tontinkäyttösuunnitelma. (kuva: Arkkitehtipalvelu)

Kaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2024 (kuulutettu 7.2.2024).

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tuotu julki kaupungin verkkosivuilla lokakuussa 2024.

Neuvotteluita kaavaluonnoksen sisällöstä on käyty sekä maanomistajien kanssa että kaupungin eri yksiköiden välillä. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana pyydetään lausunnot viranomaisilta ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole vastaanotettu mielipiteitä.

Kaavanmuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Ennen kaavan hyväksymistä maanomistajien kanssa sovitaan tarvittavista sopimuksista (mm. maankäytösopimus ja maanvaihto).

3 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksessa yksityisen maanomistajan hallinnoima alue jaetaan kolmelle eri aluevaraukselle. Vanha toimitalo jää eteläiselle tontille, jonka käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KTY). Pohjoispuoleinen tontti osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi

(AK). Väliin jäävä alue on asuinrakentamisen tonteille osoitettu pysäköintialue (LPA). Kaupungin omistama maa-alue rannassa osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla voidaan rakentaa tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita (VL/hv).



Kuva 12 Mahdollinen tuleva tontinkäyttö.

Rakennettaville tonteille annetaan käyttötarkoitusten lisäksi myös rakennusalat, kerroslukumäärät sekä rakennusoikeuden määrät. Yleismääräyksissä ohjataan mm.

kaupungin pysäköintinormin mukaista pysäköinnin järjestämisvelvoitetta sekä hulevesien viivyttämisen velvoitetta.

Rakennusoikeutta on toimitalon tontilla 6 500 k-m², joka on likimääräisesti tontilla käytetty rakennusoikeus. Rakennusoikeutta on kasvatettu hieman mahdollisten uusien laajennustarpeiden vuoksi. Asuinrakentamiselle on kaavakartassa varattu rakennusoikeutta yhteensä 8 650 k-m². Rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella kokonaisuudessaan on 15 150 k-m². Rakennusoikeuden kokonaismäärä laskee siis nykytilanteesta (n. 24 400 k-m²) n. 9 250 k-m², mutta sen arvo nousee johtuen aluevarausmerkinnöistä. Tämä laukaisee maankäyttösopimuksen tarpeen.

Muita kaavakartan määräyksiä ovat maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, istutettava alueen osa, jolla oleva kasvillisuus säilytetään sekä ohjeelliset, tonttien sisäisten järjestelyiden osa-alueet, kuten ajoyhteydet, leikki- ja ulko-oleskelualueet ja autojen säilytyspaikat. Kaupungin omistamalla maalla, lähivirkistysalueella on merkinnät luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, joka lähinnä viittaa rantareitin mahdolliseen eteläiseen laajennukseen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen merkintä pohjaa alueelta ja sen läheisyydestä laadittuihin luontoselvityksiin, joiden perusteella on syytä olettaa, että arvoja löytyy myös kaava-alueelta. Asia on otettava huomioon aluetta mahdollisesti tulevaisuudessa kehitettäessä, eli käytännössä rannan rakennustoimien yhteydessä.

4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Asemakaavaratkaisun vaikutusten odotetaan olevan melko paikallisia. Kantolanniemen ympäristöllä laajemmin on maakunnallisia kulttuuriympäristöarvoja, mutta tämän näkökulman painopiste ei ole asemakaavan suunnittelualueen lähiympäristössä.

4.1 Asemakaavan suhde muihin kaavatasoihin

Asuinrakentamisen lisääminen kaavamuutosalueen pohjoisosaan on yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Myös vanhan toimitalon käyttötarkoituksen muutos on

yleiskaavan tavoitteiden mukaista työpaikkojen aluetta. Toimitalon käyttötarkoituksen laajennus mahdollistaa monipuolisen palveluntarjonnan alueella.

4.2 Vaikutukset luontoon ja ilmastoon

Luontoarvot on huomioitu kaavakartassa rannan luo-merkinnällä. Mikäli rantaan rakennetaan rantareittiin tai hulevesien hallintaan / käsittelyyn liittyviä rakenteita on suunnittelussa sekä toteutuksessa selvitettävä tarkemmin sekä huomioitava alueen mahdolliset luontoarvot.

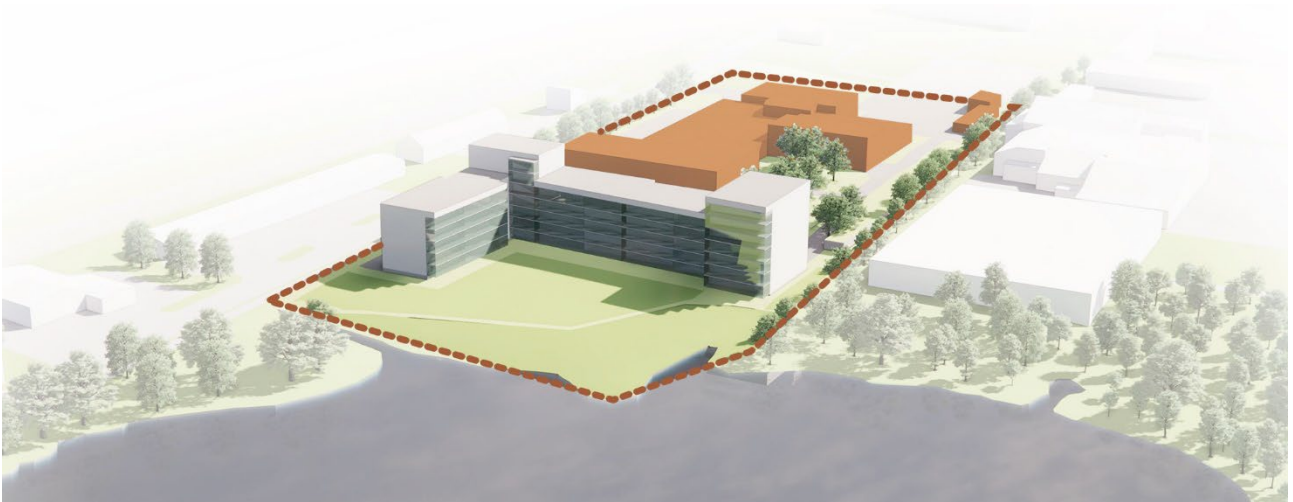
Luukkaanlahden ympäristöstä on toiseen hankkeeseen liittyen laadittu luontoselvitys. Selvitykseen sisältyivät kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys sekä viitasammakko-, pesimälinnusto-, sudenkorento- ja lepakkoselvitys. Selvityksen maastokartoitukset tehtiin vuoden 2022 kevään ja kesän aikana. Selvityksen perusteella tilanne on huomioitava rannan suunnittelutyön yhteydessä ja ympäristön kasvillisuutta hoidettaessa / karsittaessa. Selvitys on kaava-aineiston liitteenä.

Ilmastovaikutuksia on luonnosvaiheessa arvioitu pintapuolisesti KILVA-työkalun avulla. Arviossa asemakaavan ilmastokestävyydestä suunnitelman vahvuuksiksi listataan alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen ja heikkouksiksi mm. hiilen säilymisen tulevassa rakenteessa, liikkumisen tarpeen vähentämisen sekä alueen energiatehokkuuden huomioimisen.

Ilmastovaikutusten tai suunnitelman ilmastokestävyyden arvioimista on tarkoitus tarkentaa vielä luonnosvaiheen jälkeen.

4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ovat paikallisia. Uudisrakentaminen peittää toimitalon näkymiä vesistön suuntaan. Rakentamisen korkeus ei kuitenkaan aiheuta uudisrakentamisen erottumista laajemmassa maisemakuvassa.



Kuva 13 Konsultin mahdollisesta uudisrakentamisesta laatima visualisointi. (alkuperäinen kuva: Arkkitehtipalvelu)

Junaradan suuntaan uudisrakentaminen muodostaa toteutuessaan muurimaisen rakenteen, joka suojaa Luukkaanlahden läheisyyteen sijoittuvia ulko-oleskelu- ja leikkialueita raide- ja liikennemelulta. Uudisrakentaminen on myös uusi maisemallinen elementti junamatkustajien näkymässä.

4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudisrakentaminen liittyy hyvin kiinteästi olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Tonttiliittymiin saakka voidaan pitäytyä nykyisessä liikenneverkostossa. Etelänpuoleisen tonttiliittymän kautta liikennöidään toimitalon tonttia ja pohjoisesta liittymästä kuljetaan asuintalojen yhteiselle pysäköintialueelle (LPA).

4.5 Vaikutukset talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen

Toimitalon käyttötarkoituksen monipuolistamisella voidaan lisätä elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia kaava-alueella.

Pilaantuneiden maiden puhdistaminen on parannus nykytilanteeseen ja asemakaavamuutos huomioi tilavarauksen rantareitin eteläiselle laajennukselle, joka monipuolistaa kaupungin yleistä virkistystien reitistöä.

5 Asemakaavan toteutus

Toteutus voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.