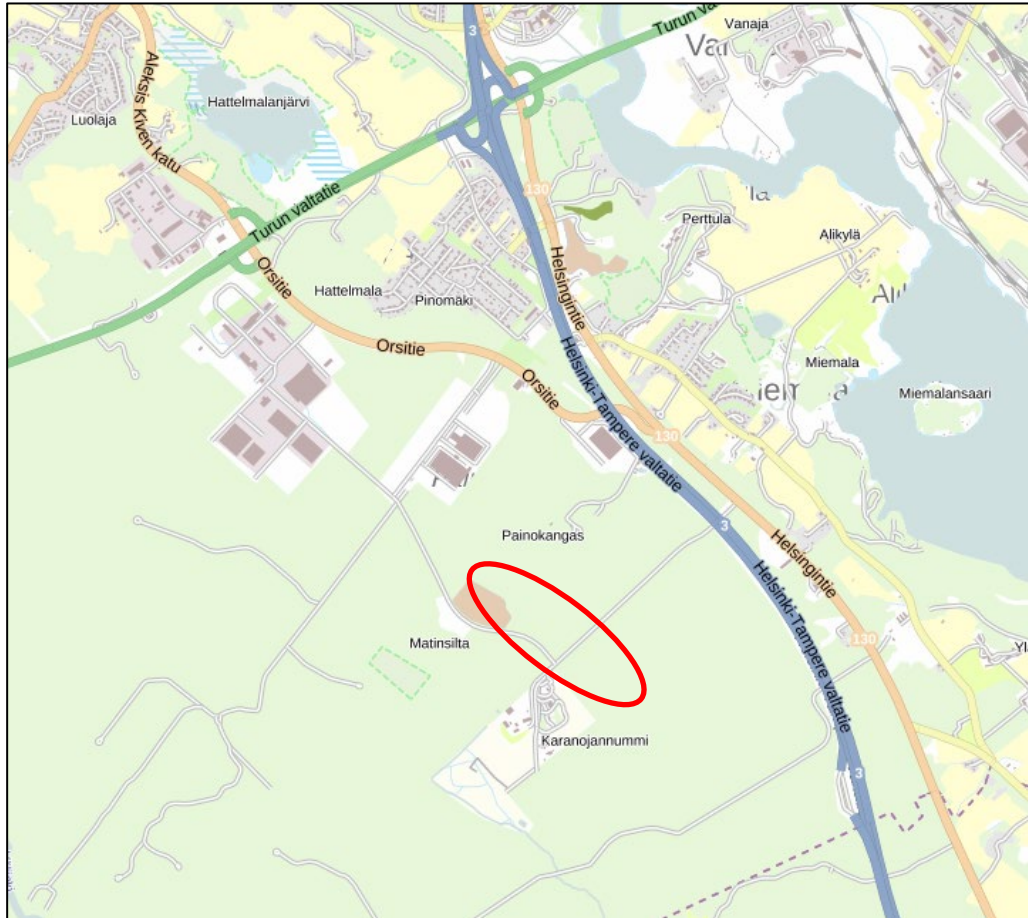


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Painokankaanmäen asemakaavamuutos



KAAVANRO:

2571

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAN TARKOITUS	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVA	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö ja maaperä	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Liikenne	6
3.1.5 Tekninen huolto	6
3.1.6 Maanomistus	7
3.1.7 Virkistys	7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat	7
3.2.2 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	10
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.2.1 Osalliset	11
4.2.2 Vireilletulo	11
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAS.....	14
5.1 KAAVAN RAKENNE	14
5.2 MITOITUS	14
5.3 ALUEVARAUKSET	14
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	16
5.5 NIMISTÖ	18
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18

LIITTEET

- 1) Kaavakartan pienennös, kaavamerkinnät ja –määräykset
- 2) Asemakaavan seurantalomake
- 3) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
- 4) Vuorovaikutusraportti

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 20.2.2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

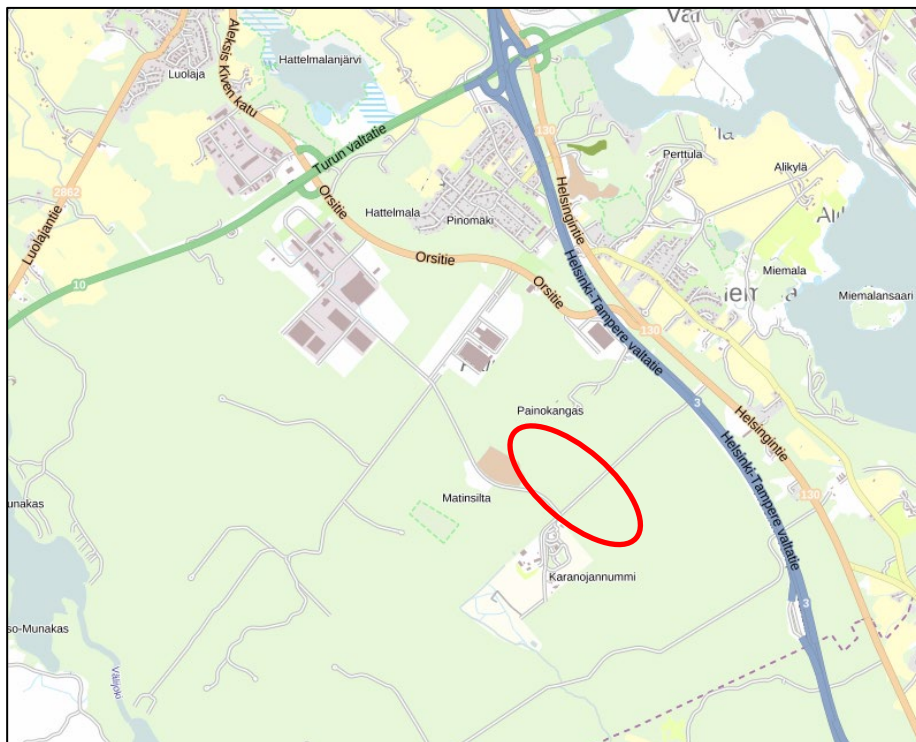
1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Painokankaanmäen asemakaavamuutos kaava nro 2571
Diaarinro:	HML/2515/10.02.03.01/2019
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Hattelmalan 22. kaupunginosan kortteleita 96, 98, 99, 101, 102 sekä osaa Painokankaankadusta, Karanojantiestä ja Taipaleentiestä. Asemakaavan laajennus koskee osa-alueita kiinteistöistä Honkala 109-417-7-21, Moreeni 109-407-10-3, Tientausta 109-417-8-56, Karanoja 109-417-4-67 ja Karanoja II 109-417-18-2. Suunnittelualan pinta-ala noin 54 ha
Kaavan laatija:	Kaavasuunnittelija Katja Ojala katja.s.ojala@hameenlinna.fi puh. 03 621 2514
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 3. krs 13100 Hämeenlinna kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
Vireilletulopvm.:	Kaavoituskatsaus kuulutus 22.12.2018
Kaupunkirakennelautakunta:	11.6.2019
Kaupunkirakennelautakunta:	19.11.2019
Kaupunginhallitus:	2.3.2020
Kaupunginvaltuusto:	16.3.2020
Lainvoimainen:	6.5.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 6 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta etelään, Hattelmalan (22.) kaupunginosassa Moreenin yritys- ja työpaikka-alueella. Kaava sijoittuu Karanojantien, Taipaleentien ja Painokankaankadun läheisyyteen.

Moreeni sijaitsee logistisesti edullisella paikalla Lahti-Turku –valtatien (vt 10) läheisyydessä ja Helsinki-Tampere maantien 130 (Helsingintie) ja moottoritien (vt 3) tuntumassa.



Kuvat: Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on muodostaa Painokankaankadun läheisyyteen nykyistä asemakaavaa pienempiä, noin 4000-5000 m² kokoisia elinkeinotontteja, joka monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa. Karanojantien itäpuolisen suunnittelualueen tonttikoko pidetään edelleen suurena, tontteja laajennetaan korttelissa 96.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava kuuluu vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan ja siitä on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 22.12.2018.

Kaavaluonnoksen aineisto oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.6.2019, joka päätti valmisteluvaiheen aineiston nähtäville laittamisesta. Kaavaluonnos ja muu aineisto oli nähtävillä 1.7.-5.8.2019, josta tiedotettiin kuulutuksella Kaupunkiuutisissa 29.6.2019. Lausunnon antoivat Elenia Lämpö, Elenia Verkko, HS-Vesi Oy ja Pelastuslaitos. Saadun palautteen perusteella kaavaan lisättiin huilavesien hallintaan liittyvää ohjeistusta sekä varaukset muuntamoille.

Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualueetta laajennettiin itään ja lisättiin Karanojantien itäpuolinen kortteli 96 ja sen laajennusalue, osa-alueet kiinteistöistä Karanoja 109-417-4-67 ja Karanoja II 109-417-18- ja Tientausta 109-417-8-56. Suunnittelualueeseen liitettiin myös yhtenäisen suunnittelualueen muodostamiseksi osa Karanojantiestä ja Taipaleentiestä. Suunnittelualueesta jätettiin pois kaavaluonnoksessa esitetty Painokankaankadun päässä oleva korttelin 102 tontin 14 laajennus etelään (VL-alueen pienennös), jolle ei enää nähty välitöntä tarvetta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.11.2019-3.1.2020, josta tiedotettiin kuulutuksella Kaupunkiuutisissa ja kirjeitse. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot. Aineistosta ei jätetty muistutuksia. Telia ja Pelastuslaitos eivät esittäneet lausunnoissaan muutoksia. Kaavaratkaisua täydennettiin teknisluontoisilla korjauksilla kuten laajentamalla Karanojantien ja Taipaleentien liittymää varauksena laajalle kiertoliittymälle, täsmentämällä korttelien sisällä kulkevaa ojaa ja täsmentämällä kaavamääräystä, jonka perusteella mitoitetaan hulevesien viivytystä pihan pinnoitteesta riippumatta. Täsmennykset eivät vaatineet uutta kuulemistä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu Hämeenlinnan kaupungin 22. kaupunginosan (Hattelmala) korttelit 96, 98, 99, 101 ja 102 sekä katualueet. Korttelin 102 tontit 3-11 ja 14 laajenevat, samoin kortteli 96.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee nimensä mukaisesti Painokankaanmäellä, jossa korkeusasemat nousevat tällä hetkellä alueen ollessa luonnontilainen, Taipaleentien varren noin +143 m:stä ylärinteen +160 m (mpy) asti. Painokankaanmäen lakialueen korkeusasema on +164,6 m. Karanojantien itäpuolinen alue on maastoltaan tasaisempaa, korkeusasemat vaihtelevat välillä +141-149 m. Alue on tällä hetkellä rakentamaton tiestöä lukuun ottamatta.



Alueelle johtaa tiestö. Karanojantie on olemassa, mutta sitä ei ole rakennettu katualueeksi. Taipaleentie toimii yhteytenä Länsiportintien ja Itäportintien suuntaan. Kokoojakadut Painokankaankatu ja Louhikkokatu on rakennettu v. 2019. Suunnitellun uuden moottoritien rampin rakentaminen parantaa entisestään yhteyksiä valtateille.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maaperä

Suunnittelualueen metsät ovat hoidettuja ja ikärakenteeltaan nuorehkoa talousmetsää. Alue on osa moreeniselännettä, jossa on paikoin kosteita painanteita.

Yleiskaavoituksen yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella alueella ei sijaitse luonnonsuojelukohteita eikä uhanalaisia kasvilajeja. Alue ei puuston perusteella ole myöskään liito-oravan elinpiiriksi soveltuva.

Maaperä on pääosin moreenia, jonkin verran saraturvetta löytyy. Maaperän rakennettavuus on hyvä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Moreenin läntisellä alueella sijaitsee maaliikenteen logistiikkaan ja metalliteknologiaan ja –teollisuuteen liittyviä toimitiloja, joiden vaatima rakennuskanta sisältää myös laajoja hallikomplekseja sekä moderneja toimitila- ja toimistorakennuksia. Alueella toimii noin 50 yritystä.

Suunnittelualueen välitön lähiympäristö on rakentamaton lukuun ottamatta Taipaleentien varressa olevaa kaupungin maa-ainesten välivarastointialuetta sekä Karanojan jätteenkäsittelyaluetta. Painokankaanmäen päällä on masto.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualue liittyy etelälaidaltaan Taipaleentien katualueeseen, joka yhdistyy Itäportintiehen, Länsiportintiehen ja edelleen vt 10 suuntaan. Suunnittelualueen läpi kulkee Karanojantie, joka liittyy Helsingintiehen mt 130. Liikenne ohjautuu näiden kautta edelleen moottoritielle vt 3:lle.

Karanojantien nykyinen liikenne liittyy pääsääntöisesti Karanojan jätteenkäsittelykeskuksen toimintaan. Alueen toiminnan luonteesta johtuen liikenteestä merkittävä määrä on raskasta liikennettä. Karanojantietä ei ole rakennettu kaduksi eikä sen varrella ole väylää kevyelle liikenteelle. Taipaleentien varrella on kevyenliikenteen väylä. Tällä hetkellä kevyen liikenteen määrä on vähäistä ja liikkuminen liittyy lähinnä metsäalueilla tapahtuvaan virkistykseen.

Moreenin autoliikenteen ja erityisesti raskaan liikenteen ennustetaan kasvavan merkittävästi lähivuosina alueen rakentumisen myötä.

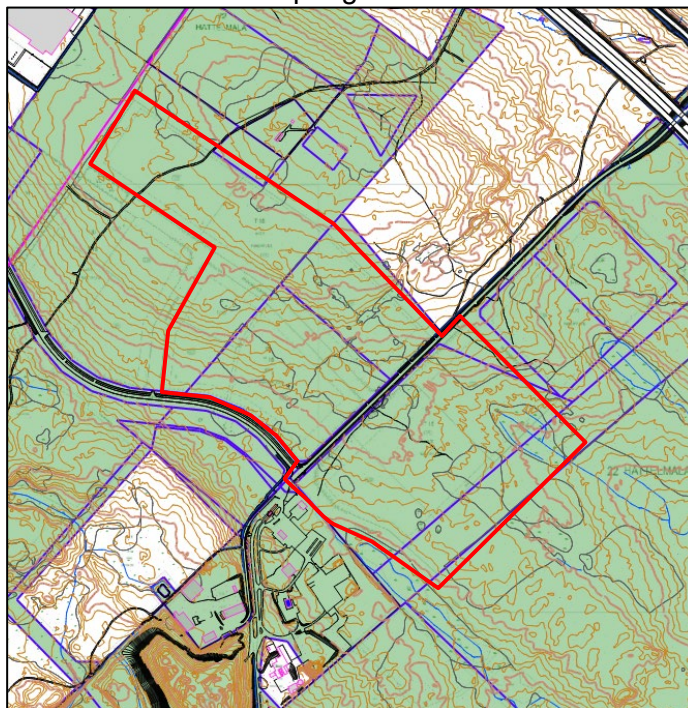
Suunnittelualueen Painokankaankatu ja Louhikkokatu on rakennettu 2019 ja niiden varrella on kevyen liikenteen väylät.

3.1.5 Tekninen huolto

Karanojantien varteen on osittain rakennettu vesi- ja viemäriinjat. Tien varressa on myös yksityistä verkostoa. Alue ei ole vielä vesihuoltolaitoksen toiminta-aluetta. Suunnittelualueen ulkopuolella Taipaleentien varressa on kaukolämpö vesi- ja viemäriverkoston lisäksi. Maakaasun siirtolinja on suunnittelualueen länsilaidan tuntumassa. Painokankaankadun ja Louhikkokadun varteen on rakennettu teknisen huollon verkostot kadun rakentamisen yhteydessä 2019.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa.



Kuva: Kaupungin maanomistus vihreällä

3.1.7 Virkistys

Moreenin laajat metsäalueet, metsäautotiet ja polut ovat jokamiehen oikeuteen liittyvässä virkistyskäytössä. Varsinaisella suunnittelualueen korttelialueilla ei ole erityisiä virkistyksellisiä kohteita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

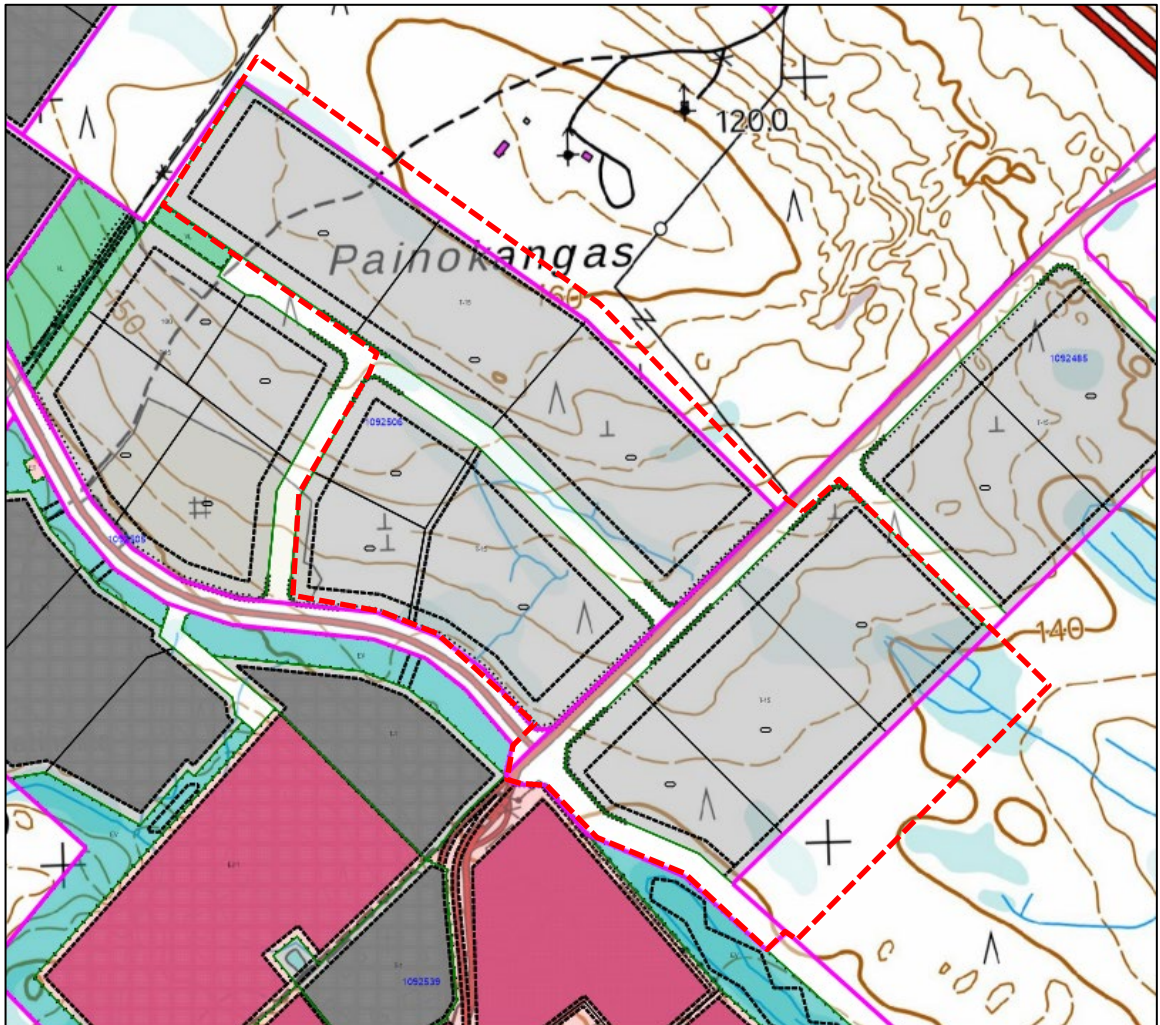
Asemakaava

Pääosalla suunnittelualueesta on voimassa asemakaava. Karanojantien länsipuolisella osalla suunnittelualueesta on voimassa asemakaava nro 2506 vuodelta 2015. Siinä alueelle on osoitettu yhteensä 10 ohjeellista tonttia aluevarauksella 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. Rakennusten ylin korkeusasema saa olla enintään +170. Rakennusoikeus on osoitettu korttelissa 99 tehokkuusluvulla e=0,50 ja korttelissa 98 e=0,70.

Taipaleentien ja Karanojantien varteen on merkitty liittymäkiellot sekä istutettavat puurivit.

Voimassa olevan kaavan korttelia 99 laajennetaan pohjoinen-kaakko suuntaan asemakaavoittamattomalle alueelle.

Karanojantie ja sen länsipuoli kuuluvat asemakaavan nro 2485 alueeseen, joka on tullut voimaan 2015. Kortteli 96 on merkitty aluevarauksella T-15 ja jaettu kolmeen tonttiin. Kaavamääräykset ovat vastaavia kuin muuallakin Painokankaanmäellä.

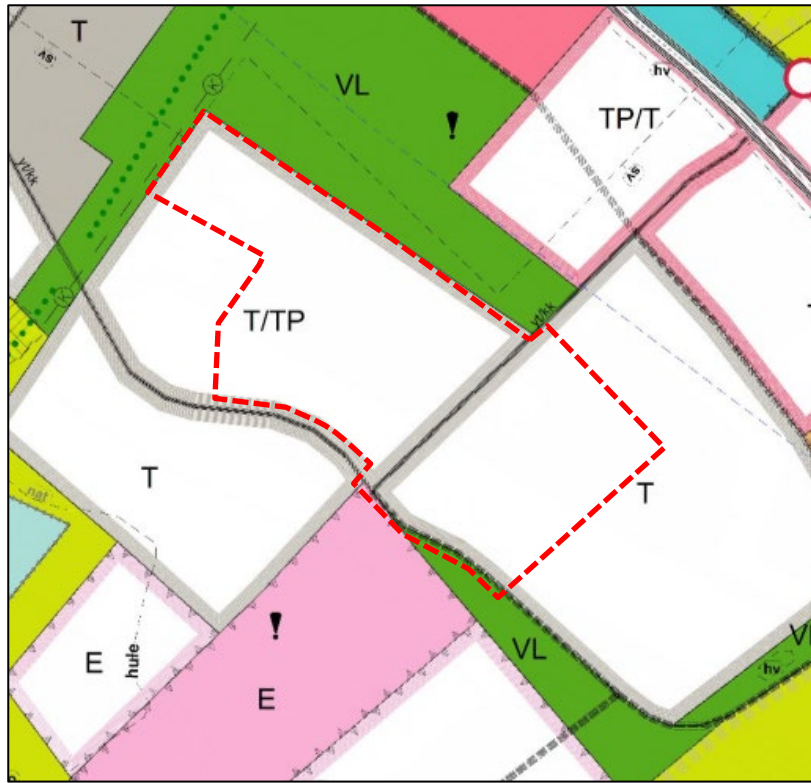


Kuva: ote kaavayhdistelmästä

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kantakaupungin yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 29.9.2018.

Yleiskaavassa asemakaavan suunnittelualue on varattu elinkeinoelämän alueeksi T/TP ja T. Alue on varattu teollisuus- ja varastorakentamiselle (T). Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita. Alue on varattu myös työpaikoille (TP), alueelle voidaan sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Karanojantie ja Taipaleentie on luokiteltu yhdystieksi / kokoojakaduksi.

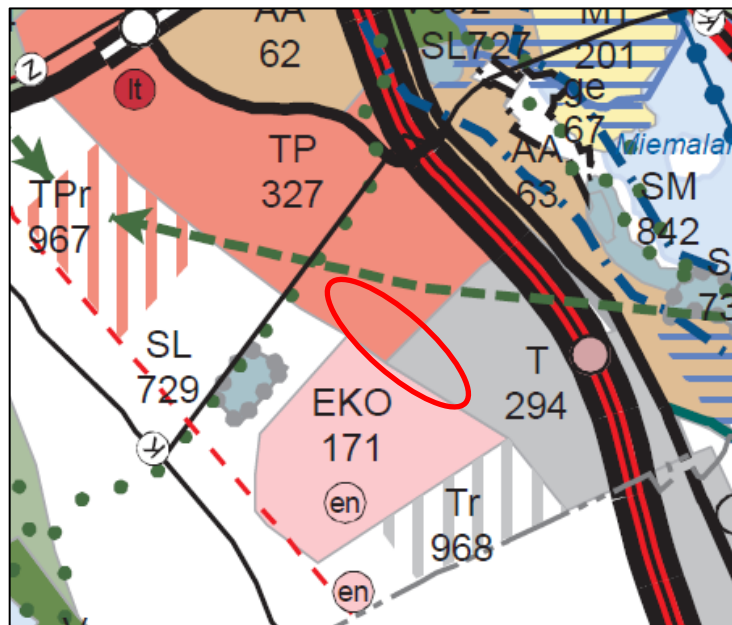


Kuva: Ote yleiskaavasta

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Maakuntakaava 2040:n kokouksessaan 27.5.2019. Maakuntakaava on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman

Suunnittelualue on maakuntakaavassa varattu työpaikka-alueeksi TP ja teollisuus- ja varastoalueeksi T. Merkinnot vastaa voimassa olevaa Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavaa maakuntakaavaa vuodelta 2015.



Kuva: Ote hyväksytystä maakuntakaavasta

3.2.2 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekielloja.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä on EUREF-FIN/ETRS-GK25.

Selvitykset

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään olemassa olevaa aineistoa. Tarvittaessa laaditaan uusia selvityksiä.

Painokankaan-Karanojan osayleiskaavatyötä varten on tehty kolme luontoselvitystä (Häyhä 2008, Honkala 2006, Korvenpää 2005). Luontoselvitykset sisältävät arvokkaiden luontotyyppien ja uhanalaisten kasvien kasvupaikkojen sekä liito-oravien elinympäristöksi potentiaalisten metsien paikantamisen. *Asemakaavan suunnittelualueella ei sijaitse sellaisia luonnonarvoja, jotka tulisi kaavalla erityisesti huomioida.*

- Arkeologinen inventointi, Museovirasto 2008. *Ei kohteita suunnittelualueella.*
- Hämeenlinnan kaupungin hulevesistrategia 2009
- Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll 06/2010)
- Moreenin hulevesiselvitys ja yleistasausten suunnittelu (FCG 2013)
- Painokankaan-Karanojan osayleiskaavan Kaukomaisematarkastelu 2013, Katriina Koski / ProAgria Etelä-Suomi
- Hämeenlinnan kaupungin laatima Painokankaan-Karanojan liikenneselvitys 2010.
- Moreenin Yrityspuiston kehittämissuunnitelma, Sito 2012
- Karanojantien itäpuolta koskien tekeillä 2019-2020 Moreenin eteläosan asemakaavatasoinen tasaus- ja hulevesisuunnitelma WSP Finland Oy

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hämeenlinnassa ja Moreenin alueella on kysyntää erikokoisista elinkeinotonteista. Asemakaavamuutoksella ja asemakaavan laajennuksella mahdollistetaan monipuolinen tonttitarjonta kun osasta isommista teollisuustonteista muodostetaan pienempiä yksiköitä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Asemakaavan laadintatyössä osallisia ovat alueen sekä naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat, kaikki asiasta kiinnostuneet kaupunkilaiset sekä yhdistykset ja yhteisöt, joiden toiminta liittyy alueeseen. Muita osallisia ovat kaupungin hallintokunnat, Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, Elenia Verkko Oy, Elenia Kaukolämpö Oy ja Telia.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituksen käynnistämisestä on tehty päätös kaavoituskatsauksen 2019 yhteydessä (KV 10.12.2018) ja kuulutettu 22.12.2018.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Hankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS on tämän selostuksen liitteenä.

Kaavaprosessista tiedotetaan kuulutuksilla Kaupunkiuutisissa sekä kaupungin ilmoitustaululla. OAS on saatavilla koko kaavaprosessin ajan ja asiakirjaa päivitetään tarvittaessa.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 1.7.2019-5.8.2019. Luonnosvaiheessa kaavahanke saatettiin viranomaisten ja verkostonhaltijoiden tietoon ja varattiin mahdollisuus lausunnon antamiseen. Verkostonhaltijoista Elenia ja HS-Vesi Oy antoivat lausunnot.

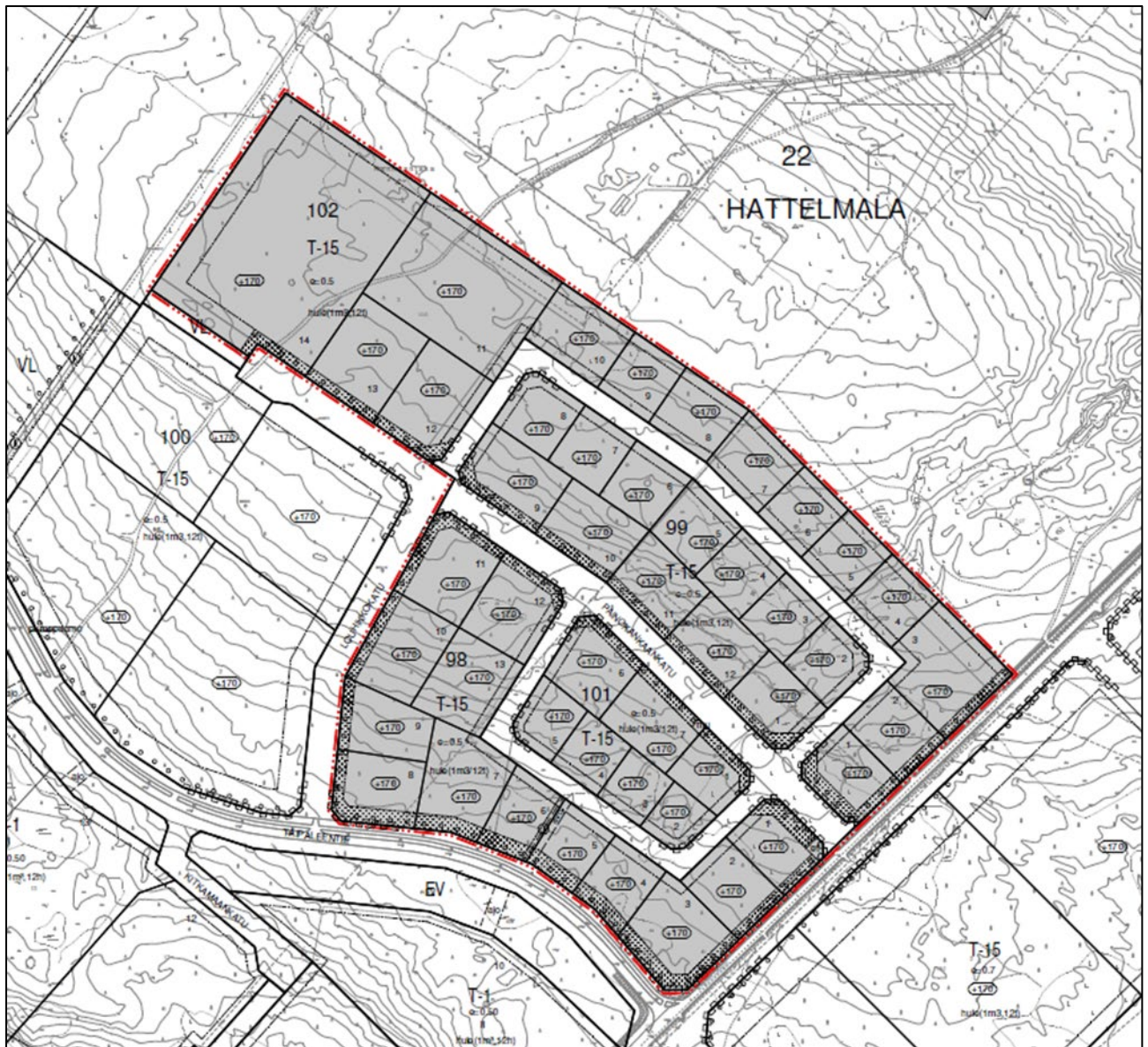
Elenia Verkko esitti lausunnossaan, että uuden pohjoispuolisen kadun varteen korttelin 99 läheisyyteen osoitettaisiin varaus puistomuutamolle. Lisäksi Elenia Verkko pyysi täydentämään kaavamääräyksiä siten, että mikäli tontin toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla/ haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolle sopiva paikka tontin kadun puoleiselta reunalta. Kaavaehdotusta on täydennetty esitetyn mukaisesti.

Elenia Lämpö totesi lausunnossaan, että kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Muutoksia aineistoon ei esitetty.

HS-Vesi muistuttaa lausunnossaan, että suunnittelualue sijaitsee maastoltaan sellaisella korkeusasemalla, että tontilla harjoitettavasta toiminnasta riippuen vedenjakelu saattaa vaatia paineen korottamista rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta. Lisäksi lausunnossa esitetään, että hulevesien hallintaan ja riittäviin aluevarauksiin kiinnitetään edelleen huomiota. Lausunnon mukaan hulevesien valunnan suhteen rakentamisessa olisi hyvä edellyttää, että tonttien väliin tulisi rajaojat, jotka estävät kiinteistöllä muodostuvien hulevesien hallitsemattoman valunnan korkeusasemaltaan alhaisemmalle tontille.

Pelastuslaitos ei esittänyt lausunnossaan täydennettävää.

Aineistoa on täydennetty lausuntojen perusteella. Lausunnot ja vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 4.

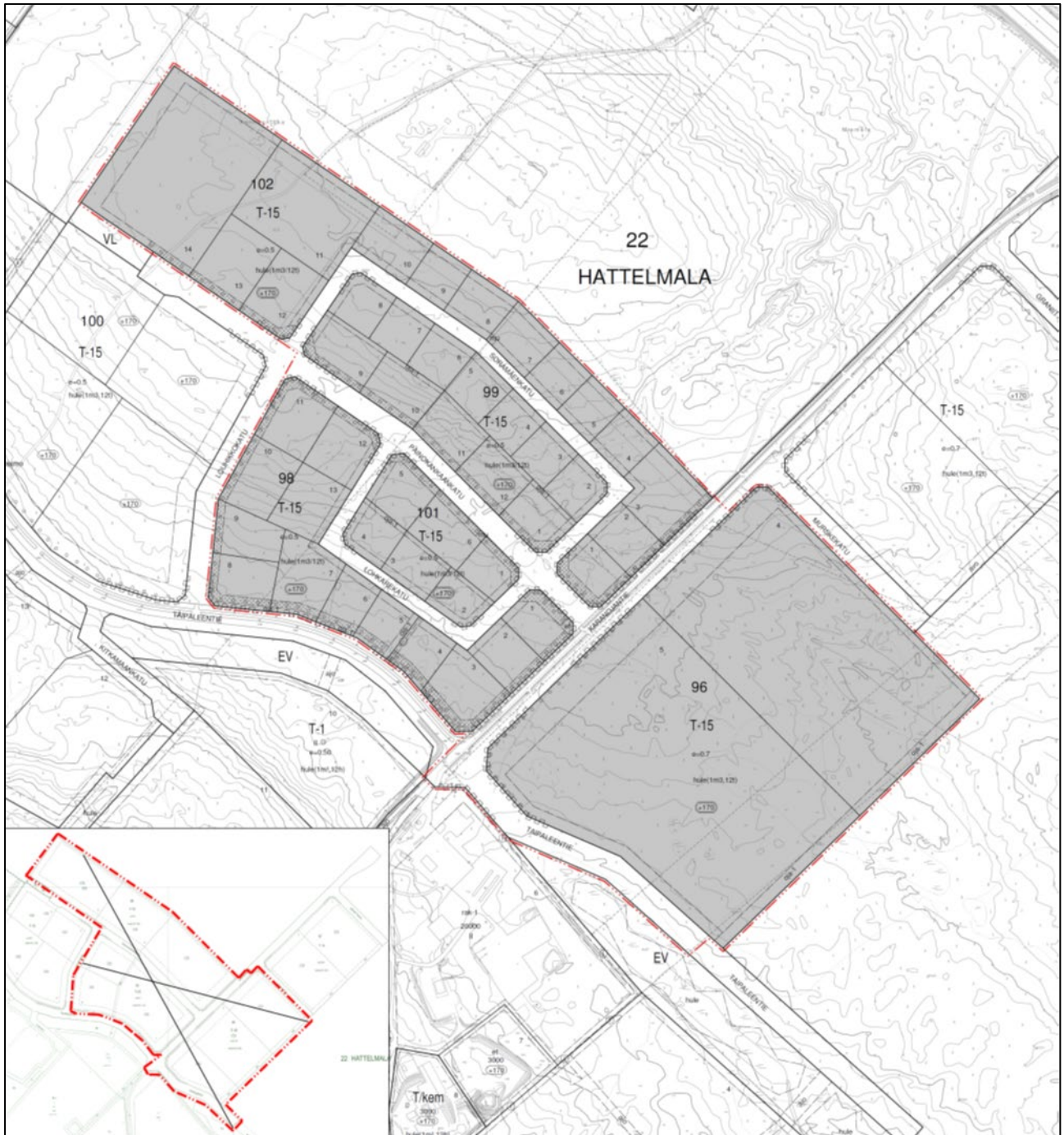


Kuva: Nähtävillä ollut kaavaluonnos

Kaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualuetta laajennettiin itään ja lisättiin Karanojantien itäpuolinen kortteli 96 ja sen laajennusalue, osa-alueet kiinteistöistä Karanoja 109-417-4-67 ja Karanoja II 109-417-18- ja Tientausta 109-417-8-56. Suunnittelualueeseen liitettiin myös yhtenäisen suunnittelualueen muodostamiseksi osa Karanojantiestä ja Taipaleentiestä. Suunnittelualueesta jätettiin pois kaavaluonnoksessa esitetty Painokankaankadun päässä oleva kortteli 102 tontin 14 laajennus etelään (VL-alueen pienennös), jolle ei enää nähty välitöntä tarvetta.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 25.11.2019-3.1.2020. Telian ja Pelastuslaitoksen lausunnoissa ei esitetty muutoksia kaavaratkaisuun. Muut osalliset eivät jättäneet muistutuksia.



Kuva: Nähtävillä ollut kaavaehdotus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on monipuolistaa tonttitarjontaa Painokankaanmäellä ja mahdollistaa vaihtelevan kokoisten ja myös pienien, noin 4000-5000 m² elinkeinotonttien muodostaminen. Tonttien välirajat merkitään ohjeelliseksi, jolloin tarvittaessa tonttikoko joustaa.

Tavoitteena on sopeuttaa rakentaminen rinnemaastoon siten, että maastoa mahdollisimman vähän joudutaan täyttämään/leikkaamaan. Rakennusten korkeusasemiin sekä muodostuvaan kaupunkikuvaan kiinnitetään erityistä huomiota paitsi rakennustavan ja pihajärjestelyjen myös viherympäristön ja hulevesimääräysten muodossa.

Karanojantien itäpuolinen alue on korkeuseroiltaan maltillisempaa, joten se varataan edelleen laajoille, pinta-alaltaan useita hehtaareita käsittävälle tonteille. Koko suunnittelualueella korttelialueiden aluevarausmerkintänä säilyy T-15.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu korttelit 96, 98, 99, 101 ja 102 sekä katualueet. Ohjeellisia tontteja on yhteensä 47.

Suunnittelualue tukeutuu Karanojantiehen ja Taipaleentiehen, joilta liikenne välittyy Painokankaankadun kokoojakadulle ja edelleen tonttikaduille Soramäenkatu ja Lohkarekatu, jotka ovat läpiajettavia.

5.2 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 54 hehtaaria, josta muutettavan asemakaavan pinta-ala noin 46 hehtaaria ja uutta asemakaavaa 8 hehtaaria. Korttelialueita on 47 hehtaaria suunnittelualueesta (87 %), loput 7 hehtaaria on katualueita. Kaavan myötä suunnittelualueen rakennusoikeus on 273903 k-m² eli se nousee 16734 k-m². Painokankaankadun läheisyydessä rakennusoikeuden määrä vähenee tehokkuusluvun laskemisen ja uusien katujen myötä. Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kuitenkin nousee em. mukaisesti koska korttelialueita laajennetaan toisaalla.

Kahden uuden tonttikadun, Soramäenkadun ja Lohkarekadun katualueiden leveydeksi on varattu 20 metriä. Kaduille ei ole suunniteltu toteutettavan kevyenliikenteenväylää. Soramäenkatu on pituudeltaan 735 metriä ja Lohkarekatu 480 metriä. Painokankaankadun katualueen leveys pysyy muuttumattomana ollen siten 30 metriä, kadun varrella on kevyen liikenteen väylä. Karanojantien leveys on 30 metriä ja Taipaleentien leveys 35 metriä. Karanojantien ja Taipaleentien liittymään on tehty varaus liikenneympyrälle, joka riittää kooltaan myös HTC-rekoille.

Ohjeelliset tontit ovat pääasiassa pinta-alaltaan keskimäärin 4000 - 5000 m². Alueella on myös yksittäisiä isompia tontteja, kuten esimerkiksi korttelissa 102 on muutama pinta-alaltaan 7500 - 8500 m² tontti sekä korttelin suurin tontti nro 14 pinta-alaltaan noin 3,6 hehtaaria. Suunnittelualueen suurimmat tontit ovat Karanojantien varressa korttelissa 96, joiden pinta-alat ovat noin 9 ja 11 hehtaaria.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alueen korttelit on osoitettu teollisuus- ja varastorakentamiseen aluevarauksella T-15; Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 100 m². Varsinaisen pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan ohien voidaan siten sijoittaa toimintaan liittyvää ja sitä tukevaa toimistotilaa, näyttelytilaa ja vähäisissä määrin myös myymälätiloja.

Asemakaavassa on määrätty rakennusten korkeudesta kerrosluvun sijaan rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylimmällä korkeusasemalla + 170 m, jolla tavoitellaan matalampaa rakentamista mäen yläosiin ja vastaavasti korkeampi rakentaminen on mahdollista lähempänä Taipaleentietä. Määräyksellä tavoitellaan Painokankaanmäen metsäisen silhuetin säilyttämistä, jota ei tule tarpeettomasti rikkoa korkealla rakentamisella.

Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla $e=0,50$ ja $e=0,70$. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden tukemiseksi kaavaan on otettu määräyksiä rakennusten julkisivuun ja tilojen sijoitteluun liittyen. Tavoitteena on jäsentää isoa rakennusmassaa pienemmillä yksityiskohdilla kuten eri julkisivujen väreillä ja ikkunoiden sijoittamisella erityisesti kadun suuntaan.

Kaavassa on määrätty tontin yleisilmeestä ja pihajärjestelyistä tavoitteena kaupunkikuvallisesti tasokas ja hulevesien kannalta järkevä ratkaisu. Pihaa tulee jäsentää eri toimintojen kuten ulkovarastoinnin ja pysäköinnin osalta. Ulkovarastointi tulee sijoittaa tontin takalaitaan. Epäsiistin yleisilmeen välttämiseksi ulkovarastointialueet tulee tarvittaessa aidata näköesteellä, joka voi olla rakenteellinen aita tai ikivihreällä kasvillisuudella rajattu. Varsinaisen tontin aitaamiseen tulee käyttää läpinäkyvää verkkoaitaa.

Kaavassa on osoitettu katualueen osat, joilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Ajoneuvoliittymän sijoituspaikan osalta on huomioitava muut katujen liikennejärjestelyt ja toisaalta myös hulevesien johtaminen, jottei virtausta tarpeettomasti estetä.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 / 100 k-m² toimistotilaa, teollisuus- ja tuotantotiloilla vastaavasti 1 ap/ 200 k-m² ja varastotiloilla 1 ap / 400 k-m². Mahdollisten muun toiminnan oheen sijoittuvien liiketilojen osalta tulee pysäköintipaikkoja osoittaa 1 ap / 50 k-m². Pihojen liikenneturvallisuuden ja edustavan ulkonäön toteuttamiseksi henkilöautojen pysäköintialueet tulee erottaa raskaasta liikenteestä ja pihan muusta käytöstä rakenteellisesti tontin rakentamisen mittakaavaan sopivilla nurmialueilla, istutuksin, korokkein tai muilla vastaavilla keinoilla. Lisäksi isommat, yli 500 m² autopaikka-alueet on jäsennettävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksilla, jolloin puita on istutettava vähintään 1 kpl / 10 autopaikkaa.

Maastonmuodoista johtuen laajojen hallirakennusten pohjia ja pihoja varten tontteja joudutaan tasaamaan paikoin merkittävästikin. Hulevesien hallinnan helpottamiseksi sekä pelkkien asfalttikenttien toteuttamisen välttämiseksi kaavaan on otettu määräyksiä kattamattoman pihan toteuttamisesta. Olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvilisuutta siltä osin kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin pinta-alasta vähintään 15% tulee säilyttää pinnaltaan vettäläpäisevänä. Hulevesiä tulee pyrkiä imeyttämään/viivyttämään viherpainanteissa pelkkien hulevesikasettien sijaan. Lisäksi pääkatujen varteen on edellytetty istutettavaksi puita tonttien reunaan. Istutettavat puulajit on syytä valita yhdenmukaisiksi koko alueelle.

Erityistä huomiota on toteutusvaiheessa kiinnitettävä myös hulevesien viivytysrakenteisiin sekä viherrakentamiseen kuten tontin maisemointiin, pihajärjestelyihin sekä tukimuureihin, joihin pitää käyttää alueelta maanrakennustöiden yhteydessä tulevia kiviä. Isoimmat kivet on syytä upottaa maahan ainakin osittain.

Toteutuksessa tulee huomioida kaavamääräysten lisäksi koko Moreenin alueelle laaditut hulevesisuunnitelmat sekä yleistasaussuunnitelma. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota rakentamisen suunnitteluvaiheessa ja hulevesiä tulee viivyttää jo rakentamisen aikana. Maanrakennustöiden aikana hulevesien mukaan liukenee maa-aineksia enemmän kuin pihojen valmistuttua ja kiintoaineksien kulkutusta tontin ulkopuolelle on syytä rajoittaa viivyttämällä hulevesiä. Rakentamisen valmistuttua on hulevesijärjestelmä syytä puhdistaa, jotta se toimisi suunnitellusti. Suunnitelmat hulevesien hallinnasta tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Kaavassa on määrätty rajaojen kaivamisesta ja merkitty erikseen kartalle ns. niska-ojat, jotta hulevedet eivät purkautuisi hallitsemattomasti naapuritonteille vaan kulkeutuisivat korttelin lävitse katuojiin.

Korttelin 99 tonteille 3-7, korttelin 101 tonteille 5 ja 6 ja korttelin 102 tonteille 2 ja 3 rakennettaessa tulee varautua kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamiseen. Kyseisillä tonteilla kadun varteen rakennettavat viemärit ovat, tontin tasauksesta riippuen, paikoin korkeammalla kuin tontin puolelle rakennettavat viemäriinjat, jolloin saattaa olla tarve pumpata jätevedet tontilta verkostoon.

Tonttien rakentamissuunnitelmien yhteydessä tulee tarkistaa myös alueen vesijohdoverkoston painetaso, jolla saattaa olla vaikutusta siihen, että tarvitaanko paineenkorotusta vesikalusteiden toimimiseksi. Paikoin, erityisesti toisen kerroksen tasolle rakennettaessa painetaso saattaa olla riittämätön.

Muut alueet

Suunnittelualueeseen kuuluu viiden eri kadun alueita. Kaavalla muodostuu kaksi uutta tonttikatua Soramäenkatu ja Lohkarekatu, jotka ovat tarpeellisia pienien tonttien toteuttamiseksi. Osa Painokankaankadusta, Taipaleentiestä ja Karanojantiestä kuuluu myös suunnittelualueeseen, mutta niihin ei kohdistu merkittäviä muutostarpeita vaan ne ovat mukana järkevän suunnittelualueen muodostamiseksi. Taipaleentien ja Karanojantien liittymää on suurennettu voimassa olevasta kaavasta, jotta paikalle voidaan tarvittaessa rakentaa toiminnallisuudeltaan riittävä, pitkiäkin rekkoja (HTC) palveleva liikenneympyrä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia on arvioitu tehdyn maastokäynnin ja karttatarkasteluiden perusteella. Arviointi on tehty asiantuntija-arvioina rinnan kaavan laatimisen kanssa.

Luonto, luonnonympäristö ja maisema

Alue on tällä hetkellä pääosin puustoinen, hoidettua talousmetsää. Vähäisellä osalla (osa kortteleista 98 ja 100) harjoitetaan väliaikaisesti kaupungin toimesta maa-ainesten varastointia ja murskausta, jonka alueen osalta luonnontilaisuus on jo väistynyt. Suunnittelualueelta ei ole todettu suojeltavia tai erityisesti huomioitavia eläin tai kasvilajeja, jotka kaavoituksessa tulisi erityisesti huomioida.

Alueen ottaminen rakentamisen piiriin johtaa korttelialueiden osalta väistämättä luonnontilan merkittävään vähenemiseen. Jotta alueelle muodostuisi muutakin kuin laajoja asfalttikenttiä rakennusten ympärille, on kaavamääräyksiin otettu ohjeita tontin käsittelystä. Määräykset ohjaavat vain tarpeellisen kokoisen pihan rakentamiseen, jolloin muu osa tontista jäisi paremmin pinnaltaan vettä läpäiseväksi ja osittain myös puustoiseksi.

Suunnittelualueen mäen rinne laskee lounaan suuntaan kohti Renkoa, josta suunnasta kaukomaisemassa saattaa korkeimmilta kohdilta tarkasteltuna rakentaminen erottua. Painokankaan yleiskaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä kyseistä suuntaa ei kuitenkaan pidetty erityisen merkittävänä kaukomaisemanäkymien kannalta, joita osaltaan suojaa metsäalueiden maastonmuodot myös korttelialueiden rakennuttua.

Koska pääosalla aluetta on jo voimassa asemakaava, ei asemakaavan muutos tuo merkittäviä muutoksia alueelle nykytilanteeseen verrattuna. Merkittävin muutos on alueen ottaminen rakentamiskäyttöön.

Pinta- ja pohjavedet, hulevedet

Painokankaanmäki ja Karanojantien varsi ei sijaitse pohjavesialueella. Maastonmuodot laskevat kohti Karanojaa, jonne hulevedet ohjautuvat. Lähin pohjavesialue on n. 2,7 km etäisyydellä oleva Janakkalan Viralan II-luokan pohjavesialue. Rakentamisella saattaa olla vaikutusta kyseiselle pohjavesialueelle vesimäärien lisääntymisen ohella hulevesien uomissa kasvavien virtausnopeuksien myötä, jolloin hulevedet saavuttavat pohjavesialueen nykyistä nopeammin pintavalunnan lisääntymisessä.

Kaavamääräyksillä on pyritty vaikuttamaan siihen, ettei asemakaavan suunnittelualueelta pääsisi huuhtoutumaan kemikaaleja hulevesien mukana. Pohjavesialuetta suojaa osaltaan myös etäisyys kaavan suunnittelualueeseen.

Muodostuvien hulevesien määrää on pyritty vähentämään kaavamääräyksellä, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä tontilla. Samaa tavoitetta tukevat myös kaavamääräykset istutettavista puista ja viheralueista.

Asemakaavan muutoksen myötä pintavesien valunta oletettavasti vähenee voimassa olevaan asemakaavaan verraten, koska alueelle muodostuu pienempien tonttien myötä tiheimmin imeyttävää pintaa ja monipuolisempia reittejä vesien valumiselle kohti Taipaleentietä. Toisaalta pienempien tonttien takia yhtenäisen, keskistetyt ja myös isomman viivytysratkaisun toteuttaminen on haasteellisempaa.

Kaavakartalla on esitetty hulevesien johtamiseen käytettävät pääuomat rakennettavina avo-ojina tonttialueilla, jotta vedestä mahdollisimman paljon voisi imeytyä maastoon. Määräykset selkeyttävät vaihteittain rakentuvien kortteleiden toteutusta. Tonttien rajoille rakennettavat ojat ohjaavat osaltaan vesiä hallitusti oikeaan suuntaan.

Liikenne

Tonttien rakentamisen myötä liikenne alueella lisääntyy huomattavasti nykyiseen verrattuna koska lähiympäristön korttelit eivät ole vielä rakentuneet. Asemakaavan muutos ei kuitenkaan suoraviivaisesti vaikuta liikenteen määriin alueella. Muodostuvan liikenteen määrä riippuu täysin alueelle sijoittuvan yrityksen toimialasta. Sen sijaan kaavamuutos oletettavasti muuttaa osan rekkaliikenteestä kuorma-autoliikenteeksi, koska osa toimijoista ovat pienempien tonttien myötä pienempiä kuin aiemman asemakaavan mukaan alueelle olisi sijoittunut.

Karanojantien länsipuolisella alueella liikenne korttelin 98 tonteille 5-8 tulee pyrkiä järjestämään tonttikatuja hyödyntäen sen sijaan, että tontin liikenne tukeutuisi ainoastaan Taipaleentiehen. Kaavakartalla on erikseen osoitettu liittymille sallitut kohdat. Karanojantieltä sallitaan ajo pääasiassa ainoastaan tien itäpuolen tonteille, jolla tavoitellaan liikenteen ja kevyen liikenteen sujuvuutta.

Taipaleentien, Karanojantien sekä Painokankaankadun leveydessä on varauduttu kevyenliikenteen väylän rakentamiseen. Tonttikaduille sitä ei ole varattu.

Yhdyskuntatalous ja tekninen huolto

Kaavamuutoksen ja tonttien lukumäärän lisääntymisen myötä alueelle tulee rakentaa enemmän verkostoja ja katuja. Toisaalta infra tulee tehokkaampaan käyttöön kun toimijoiden määrä alueella lisääntyy.

Elinkeinoelämä

Tonttitarjonnan monipuolistaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä Hämeenlinnassa. Tällä hetkellä kaupungilla on vain muutamia vastaavia ns. pieniä tontteja tarjolla, joten kaavan myötä tonttitarjonta paranee, tontteja on määrällisesti enemmän tarjolla ja uudella sijainnilla.

5.5 Nimistö

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen myötä muodostuu uutta nimistöä kahden uuden tonttikadun myötä. Pohjoisempi ylärinteessä kortteleiden 99 ja 102 välissä oleva katu on Soramäenkatu. Eteläisempi, kortteleiden 98 ja 101 välissä on Lohkarekatu.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

Louhikkokadun ja Painokankaankadun rakentaminen mahdollistavat sen, että em. katujen varteen sijoituville tonteille pääsee rakentamaan vuonna 2020. Ensi vaiheessa tontteja voidaan siten luovuttaa 16 kpl. Muiden tonttien luovuttaminen vaatii Soramäenkadun ja Lohkarekadun rakentamista sekä em. katujen varteen rakennettavien verkostojen rakentamista (liittyminen vesi- ja viemäriverkkoon). Soramäenkadun ja Lohkarekadun rakentamispäätöstä ei ole ajoitettu ja ne rakentunevatkin vasta myöhemmin kysynnän mukaan. Korttelin 96 laajat tontit voidaan ottaa käyttöön tarvittaessa vesi- ja viemäriverkoston osalta väliaikaisratkaisulla (siirrettävä pumppaamo) ennen varsinaisen katuverkoston alle sijoittuvan infran toteuttamista.

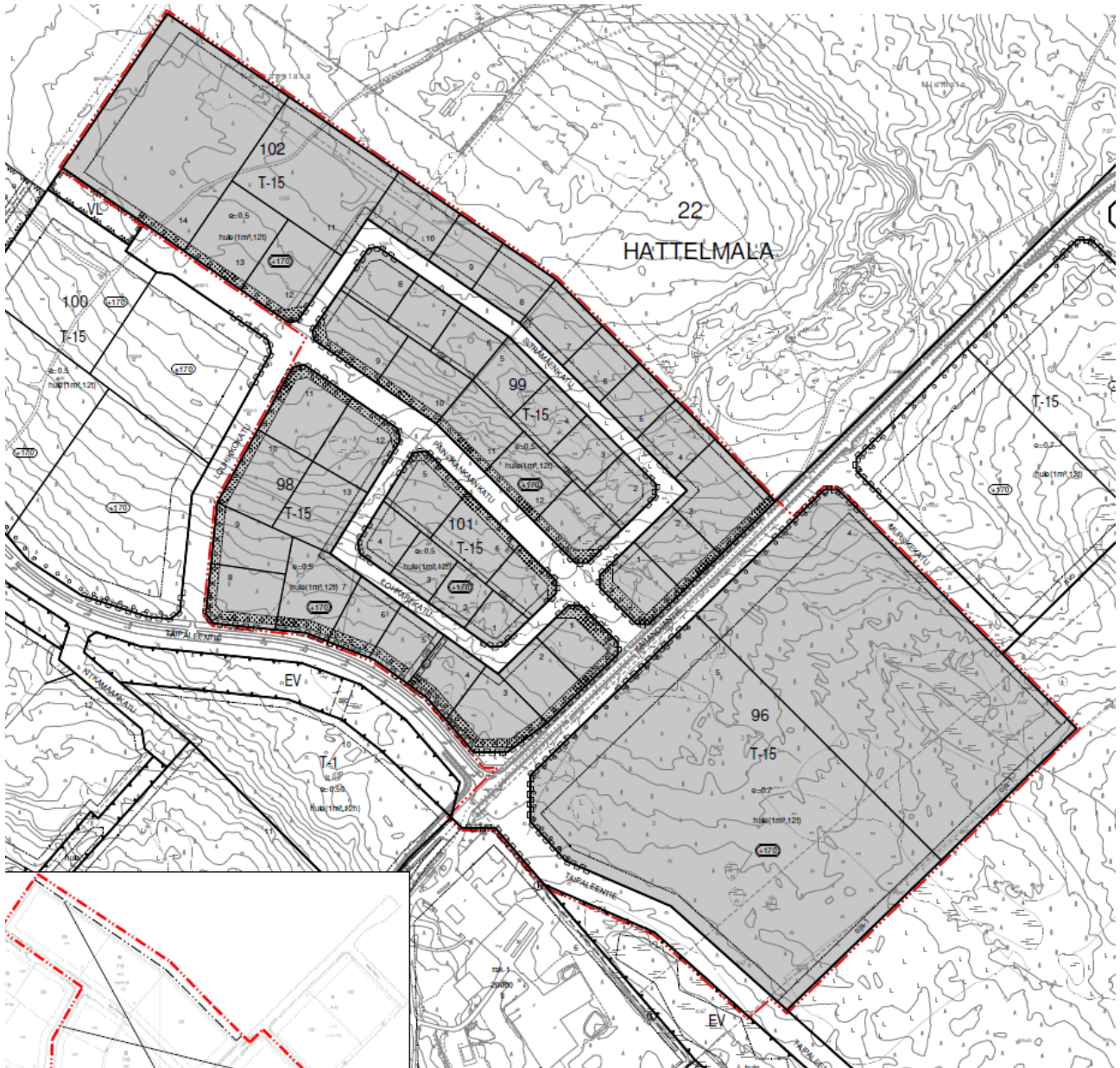
Alueelle tulee laatia erillinen tonttijako. Toteutusvaiheessa tontteja on mahdollista yhdistää kun huomioidaan muuten korttelin kokonaisuus.

Toteutuksessa tulee huomioida kaavamääräysten lisäksi koko Moreenin alueelle laaditut hulevesisuunnitelmat ja tasaussuunnitelmat.

Hämeenlinnassa 20.2.2020

asemakaava-arkkitehti Jari Mettälä

KAAVAKARTAN PIENENNÖS,
MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



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.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelialueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

22
HATT

Kaupunginosan numero.

99

Kaupunginosan nimi.

10

Korttelin numero.

SORAM

Ohjeellisen tontin numero

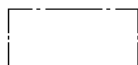
e=0.5

Kadun nimi.

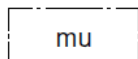
+170

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

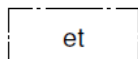
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



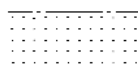
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Pumppaamon paikka.



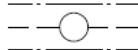
Istutettava alueen osa.



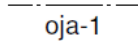
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Avo-ojaa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule(1m³,12h)

Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Korttelin 99 tonteille 3-7, korttelin 101 tonteille 5 ja 6 ja korttelin 102 tonteille 2 ja 3 rakennettaessa tulee varautua kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamiseen.

Rakentamissuunnittelun yhteydessä tulee tarkistaa alueen vesijohtoverkoston painetaso ja huomioida tarvittaessa vesikalusteiden tuleva korkeusasema. Mikäli vesijohtoverkoston painetaso ei anna riittävää painetta vesikalusteen tarpeisiin huomioiden sen korkeusasema, tulee kiinteistö varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta.

Mikäli tontin 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 etäisyysvaatimukset.

Autopaikkoja tulee varata vähintään toimistotiloilla 1 ap / 100 k-m², teollisuus- ja tuontantotiloilla 1 ap / 200 k-m², varastotiloilla 1 ap / 400 k-m² ja myymälätiloilla 1 ap / 50 k-m² kohti. 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.

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 pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä.

Ulkovarastointialueita ei tule sijoittaa Taipaleentien ja Karanojantien varrelle. Muualla ulkovarastointialueet tulee sijoittaa tontin takaosaan ja erottaa pihan muusta käytöstä. Epäsiistit ulkovarastointialueet tulee ympäröidä näköesteen muodostavalla aidalla, rakenteella tai näköesteen muodostavilla istutuksilla.

Tontin aitaamiseen tulee käyttää verkkoaitaa.

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

Taipaleentien ja Karanojantien varren tonteilla rakennuksen pääsisäänkäynti tulee sijoittaa kadunpuoleiselle julkisivulle ja sen tulee erottua muusta julkisivusta ja olla edustava.

Taipaleentiehen ja Karanojantiehen rajoittuvilla tonteilla osa rakennusten kadunpuoleisesta julkisivusta tulee valaista. Mainoslaitteet tulee kiinnittää seinään. Tontin kadun puoleiselle rajalle voidaan sijoittaa mainoskyltti, joka on yhtenäinen Moreenin muun alueen kanssa.

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

Tonteille tulee kaivaa rajaojat, joiden korkeusasemissa on huomioitava myös viereisten tonttien 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 istutuskasveja ja suosia rakennuksissa viherkattoja. Kiinteistökohtaisen hallintavelvoitteen määrittelyssä tulee vettä läpäisemättömäksi pinta-alaksi laskea sekä kattopinta-ala että myös pihan liikenteelle ja varastoinnille varatut alueet riippumatta niiden pinnoitteesta. Viherkattoja ei lasketa edellä mainittuun kattopinta-alaan. Suunnitelma hulevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Suunnitelmassa on huomioitava Moreenin alueelle laaditut hulevesiselvitykset.

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

ALUEELLE TULEE LAATIA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

ASEMAKAAVA:

22. KAUP.OSA, LAAJENNUS
KORTTELIIN 96 TONTEILLE 4 JA 5,
SEKÄ KORTTELIIN 102 TONTEILLE 3-11 JA 14.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

22. KAUP.OSA, KORTTELIT 98, 99 JA 101,
KORTTELI 102 TONTIT 1, 2, 12 JA 13,
SEKÄ OSA KORTTELIN 102 TONTEISTA 3-11 JA 14
SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATUALUEET.

PAINOKANKAANMÄEN MUUTOS

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS	N.O 2571
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset. TONTTIPÄÄLLIKKÖ KIMMO SULONEN	Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879) Korkeusjärjestelmä: N2000	
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI JARI METTÄLÄ	PVM 20.2.2020	SUUN. K. OJALA
	TULLUT VOIMAAN	PIST. OK LUOKA 2000