



SELOSTUS

Asemakuja 1

Asemakaavan muutos, 90. kaupunginosa, kortteli 40, tontit 4, 5 ja 6

Kaavanro 2643

29.5.2025

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3	KAAVAN TARKOITUS	2
1.4	LIITTEET	2
2	LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT	3
2.1	SUUNNITTELUTILANNE	3
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
2.1.2	Alueen historia.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
2.1.4	Luonnonympäristö.....	12
2.1.5	Liikenneympäristö.....	13
2.1.6	Ympäristöhäiriöt	13
2.1.7	Maanomistus	19
2.1.8	Maakuntakaava	20
2.1.9	Yleiskaava	21
2.1.10	littalan kaavarunko	21
2.1.11	Voimassa olevat asemakaavat.....	22
2.1.12	Tarvittavat selvitykset	24
2.1.13	Tehdyt selvitykset	24
2.1.14	Muut suunnitelmat ja päätökset	24
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	24
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	25
3.2.1	Osalliset	25

3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	25
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	31
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	31
3.5	KAAVAN VAIKUTUKSET	33
3.5.1	ILMASTOVAIKUTUKSET	33
3.5.2	VAIKUTUKSET KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN	34
3.5.3	VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA MAISEMAAN	35
3.5.4	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN	36
3.5.5	VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN	37
3.6	TAVOITEAIKATAULU	37
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38

Kuvaluettelo

Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla.	4
Kuva 2. Otetussa ilmakuvassa yleiskuva suunnittelualueen rakennuskannasta.	5
Kuva 4. Suunnittelualue vuonna 1939.	
Kuva 5. Suunnittelualue vuonna 1950.	8
Kuva 6. Suunnittelualue vuonna 2002.	
Kuva 7. Suunnittelualue vuonna 2023.	8
Kuva 8. Peruskartta suunnittelualueesta vuodelta 1961.	9
Kuva 9. Tontilla sijaitseva asuinrakennus.	10
Kuva 10. Tontilla sijaitseva asuinrakennus Kotkajärventien puolelta.	11
Kuva 11. Tontilla sijaitseva talousrakennus.	11
Kuva 12. Tontin olemassa olevaa luonnonympäristöä.	12
Kuva 13. Suunnittelualueella sijaitseva kuusirivi	13
Kuva 14. Radan aiheuttama melu päiväsaikaan nykytilanteessa.	14
Kuva 15. Radan aiheuttama melu päiväsaikaan tulevaisuuden ennusteessa v. 2035	15
Kuva 16. Radan aiheuttama melu yöaikaan nykytilanteessa.	15

Kuva 17. Radan aiheuttama melu yöaikaan tulevaisuuden ennusteessa v. 2035	16
Kuva 18. Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melutaso kaavakartan mukaisella maankäytöllä piharakennusten kanssa ennusteliikenteellä.....	17
Kuva 19. Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso kaavaluonnoksen mukaisella maankäytöllä ennusteliikenteellä.	18
Kuva 20. Maanomistuskartta suunnittelualueesta.....	19
Kuva 21. Ote maakuntakaavasta	20
Kuva 22. Ote littalan kaavarungosta 2021	21
Kuva 23. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta.....	23
Kuva 24. Havainnekuva kaavamuutoksen toteutuksesta	36

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Asemakuja 1

Asemakaavan muutos, kaavan nro 2643

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 109-499-15-3

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4927 m²

Kaavan laatija: kaavasuunnittelija Aino Niiva

aino.niiva@hameenlinna.fi

puh. 050 330 9891

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2, 2. krs

13100 Hämeenlinna

mypalvelupiste@hameenlinna.fi

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä: 21.9.2024

Kaupunkirakennelautakunta: 15.4.2025 (ehdotus)

Kaupunkirakennelautakunta: 17.6.2025 (hyväksyminen)

Lainvoimakuulutus: 11.9.2025

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kalvolan kaupunginosassa osoitteessa Asemakuja 1. Suunnittelualue rajautuu Asemakujaan, asunto-, liike-, urheilu- ja virkistystarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeseen (ALUV), Kotkajärventiehen ja rautatiealueeseen (LR). Etäisyyttä Hämeenlinnan keskusta on noin 24 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa suunnittelualue kokonaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jakaa se ohjeellisella tonttijaolla kolmeen osaan sekä osoittaa muodostuville tonteille rakennusoikeudet, -alat ja -kerrosluvut.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Tilastolomake
2. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Erilliset liitteet:

1. Liikennemeluselvitys – Asemakuja 1 (Promethor Oy, 2025)
 2. Raideliikennemeluselvitys – littalan kaavarunko (Promethor Oy, 2018)
 3. Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys – littalan kaavarunko (Promethor Oy, 2018)
 4. Vuorovaikutusraportti
-

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

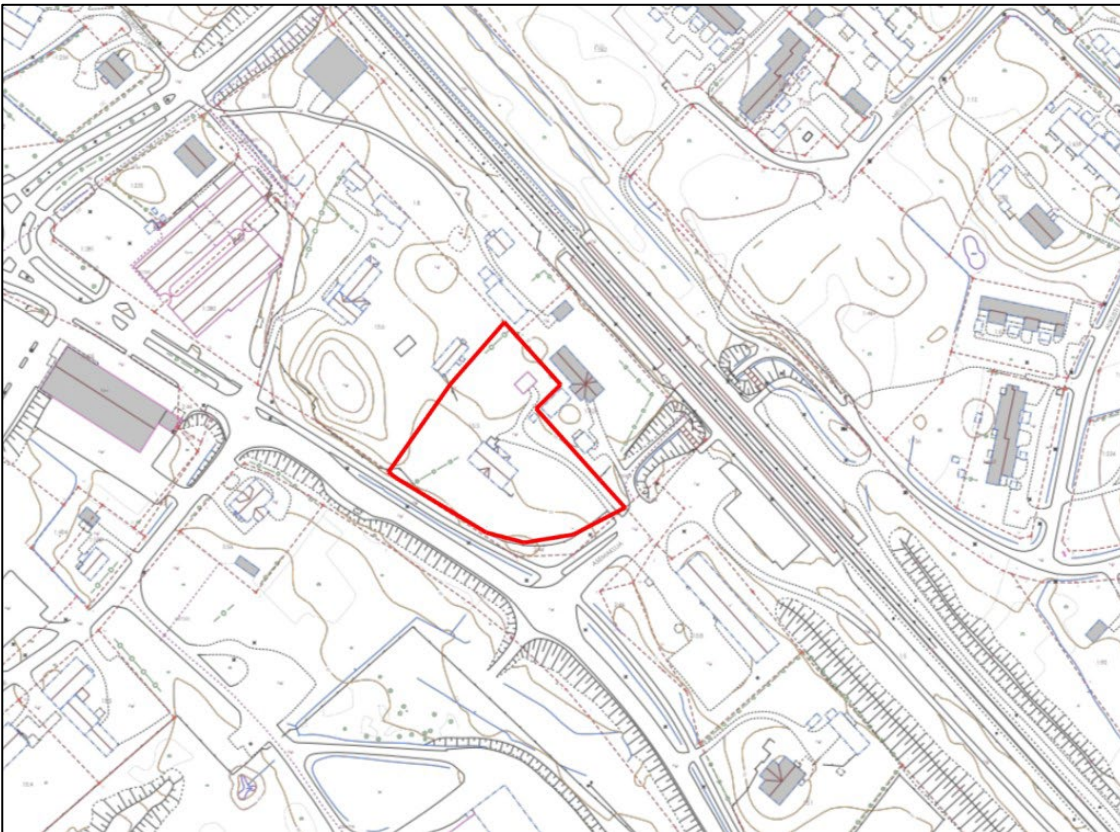
2.1 SUUNNITTELUTILANNE

Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen. Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä sisällä valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Alueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä. Kaava-alueeseen rajautuva litalan pysäkin ympäristö kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Arvottamiskriteereinä maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi on käytetty historiallisia, rakennushistoriallisia sekä maisemallisia ja kaupunkikuvallisia perusteita.

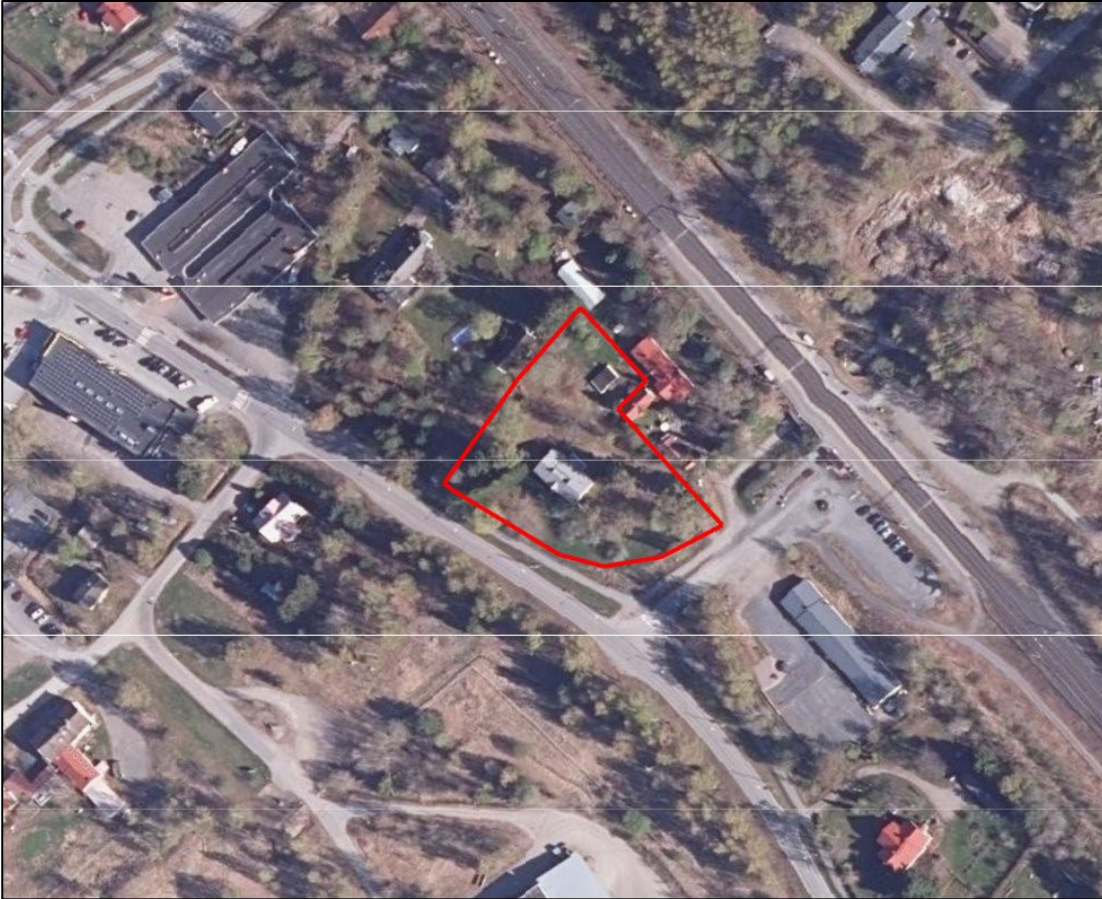
Kaavamuutosalueella sijaitseva päärakennus on vuonna 2001 tehdyssä rakennusinventoinnissa määritelty kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittäväksi kohteeksi sekä maiseman ja kyläkuvan kannalta merkittäväksi kohteeksi. Lisäksi rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-2. (Tulonen Annu, 2001: litalan keskustan asemakaava – kaavoitettavan alueen inventoitu rakennuskanta) Merkintä tarkoittaa suojeltavaa rakennusta, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton taiteellisia tai historiallisia arvoja. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoksenalaisen kiinteistön pinta-ala on 4927 m². Tontilla on v. 1860 valmistunut omakotitalo (251 k-m²) ja autotalli. Kiinteistö on monikulmion muotoinen ja se rajautuu Asemakujaan noin n. 46,5 m verran ja Kotkajärventiehen noin 66,7 m verran. Rakennuskanta tontin ympäristössä koostuu pientaloista ja teollisuusrakennuksista. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee Iittalan rautatiepysäkki ja rautatie.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla.



Kuva 2. Otetussa ilmakuvassa yleiskuva suunnittelualueen rakennuskannasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

2.1.2 Alueen historia

Tila, jota kaavamuutos koskee, on alun perin tunnettu nimellä Karhu sen isännän Hannis Karhun mukaan. Tila on tunnettu myös nimillä Määräala Osala ja Rustholli. Karhun tila on ensimmäisen kerran mainittu litalan taloja koskevissa kirjallisissa lähteissä jo vuonna 1508. 1500-luvun lopulla Karhu oli siinä määrin merkittävä talo, että siellä asui Kalvolan nimismies Sipi Sipinpoika.

Vuonna 1707 kerätyssä luettelossa Karhun kerrotaan olleen toinen litalan kartanon kahdesta augmenttitilasta. litalan kartano, joka tunnettiin myös nimellä Östergård, oli suurempi ratsutila, jolle Karhu ja siitä 1600-luvulla lohkottu viereinen Perttulan augmenttitila maksoivat veronsa. Karhun, Östergårdin ja Perttulan talot on merkitty pitäjänkartoille ainakin vielä vuosina 1919 ja 1947, mikä vahvistaa sen, että kyseessä tosiaan on nykyisellä paikallaan sijaitseva tila. Muita saman seudun rakennuksia ei ole kartoilla nimetty, mikä puolestaan kertoo tilan merkityksellisyydestä.

Isonvihan jälkeen litalan tiloja katselmoitiin verotussyistä vuosien 1722-1725 välillä, ja myös Karhun päärakennuksesta on säilynyt tietoja tuolta ajalta. Karhu oli niin sanottu tavallinen verotalo, mutta se, ja sen naapuri Perttulan talo olivat tavallista suurempia. Karhussa oli kaksi pirttiä ja niiden välissä porstua ja porstuakamari. Toinen pirtti oli uusi ja toinen korjattu vanhasta. Karhun talo oli siis muodoltaan myöhemmin yleistyneen parituvan tyyppinen rakennus.

Tilan koillispuolella sijaitseva Hämeenlinnan ja Toijalan välinen rautatieosuus valmistui vuonna 1876. litalassa rataa ei olisi haluttu hyvien viljelysmaiden päälle, mutta sitä ei voitu välttää. Asemaa ei kuitenkaan rakennettu, eikä litalaan tullut edes seisaketta ennen kuin vuonna 1880. Ennen varsinaisen asemarakennuksen rakentamista paria vuotta myöhemmin, toimi asemarakennuksena litalan Rustholli, eli nyt asemakaavamuutoksen kohteena olevan tilan nykyinen päärakennus.

Myöhemmin rakennus toimi vuonna 1881 perustetun litalan lasitehtaan toimihenkilöiden työsuhdeasuntolina. Asuntoja oli talossa kaksi. Lasitehdas tarjosi työntekijöilleen asunnon lisäksi ilmaiset polttopuut, ja työsopimukseen kuuluivat myös leipomo- ja pyykkitilat, viljelypalstat ja sikala. Tilan luoteispuolella oli entisen tehtaan johtajan asunnon Villa Osalan kanssa jaettu saunarakennus.

Lasitehtaalta kiinteistö siirtyi yksityisomistukseen ja päärakennuksesta tuli yksityinen kahden asunnon paritalo. Nykyään paritalon molemmat puolet ovat saman omistajan hallinnassa ja käytössä.

Lähteet:

- A-Insinöörit 2021: litalan kaavarunko - selostus
 - Favorin, Martti 1996: Kalvolan Historia 2 – Autonomian aika ja itsenäisyyden aika. Karisto, Hämeenlinna.
 - Sarvas, Anja ja Suvanto, Seppo 1992: Kalvolan Historia 1 – Esihistoria ja Ruotsin vallan aika. Karisto, Hämeenlinna.
 - Tulonen, Annu 2001: litalan keskustan asemakaava – kaavoitettavan alueen inventoitu rakennuskanta
-

Puutarhat ja pihapiirit

Alueella sijaitsevan kuusirivin kohdalla on jo vuoden 1939 ilmakuvasta päätellen sijainnut selkeästi ilmakuvasta erottuva pensasaita/puurivi. (kuva 4.) Lisäksi suunnittelualueella ja sen ympäristössä on vanhoista ilmakuvista päätellen (kuvat 4.-7.) ollut puutarhamaisuutta, joka on hieman muuttanut muotoaan ajan saatossa, mutta säilyttänyt ilmeensä pääpiirteittäin. Erityisesti tontin reunoilla on sijainnut puita ja pensaita, mutta alueen kaakkoispuolella on havaittavissa myös avoimempi puutarha rakennuksen kaakkoispuolella. (kuvat 4. ja 5.)

Vanhoista ilmakuvista voidaan todeta myös, että kulkuväylät ovat sijoittuneet suunnittelualueella luoteis- ja koillisreunoille. Kotkajärventien ja erityisesti kevyen liikenteen rakentumisen myötä pihapiiri on pienentynyt lounaisreunaltaan ja rakennus on tullut lähemmäs katua ja enemmän näkyviin katukuvassa.



Kuva 3. Suunnittelualue vuonna 1939.



Kuva 4. Suunnittelualue vuonna 1950.



Kuva 5. Suunnittelualue vuonna 2002.



Kuva 6. Suunnittelualue vuonna 2023.

Kuvien 4.-7. lähde: Paikkatietoikkuna.



Kuva 7. Peruskartta suunnittelualueesta vuodelta 1976. (vanhat kartat)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuinrakennus

Tilan nykyinen päärakennus on kiinteistörekisterin mukaan valmistunut vuonna 1860, mutta on mahdollista, että siihen sisältyy vielä tätäkin vanhempia rakennusosia. 1700-luvun alussa kerätyn luettelon mukaan tilan päärakennus oli tuolloin muodoltaan paritupa, ja talon ulkoinen muoto vastaa edelleen perinteisen parituvan muotoa. Rakennus on pitkänomainen, ja sen sisäänkäyntiporstua on pitkän julkisivun keskellä. Hirsirakennuksen lautajulkisivu on maalattu väriltään vaaleakeltainen. Rakennuksessa on saumapeltikatto ja luonnonkivisokkeli. Ikkunat ovat perinteiset ruutuikkunat, jotka pääkerroksessa ovat kuusiruutuiset, ullakkotasolla kolmeruutuiset ja kuistilla pitsimäisen moniruutuiset.

Rakennus on vuonna 2001 määritellyssä inventoinnissa määritelty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävaksi kohteeksi, joka on merkittävä myös maiseman ja kyläkuvan kannalta ja osana yhteisenä säilytettävää ympäristöä. Nämä arvot on vahvistettu vuonna 2021 valmistuneessa littalan kaavarungon selostuksessa.

Rakennus on maiseman ja kyläkuvan kannalta merkittävä kohde, sillä se liittyy littalan asemanseudun maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, ja rakennus on toiminut muun muassa littalan ensimmäisenä rautatieasemana. Lisäksi rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla, ja on osa saman aikakauden rakennusten muodostamaa kokonaisuutta.

Asemakaavamuutostyön yhteydessä kiinteistön alueelle tehtiin kaavoituksen maastokäynti 22.11.2024, ja todettiin kohteen olevan edelleen vähintään yhtä merkittävä kuin mitä aiemmin tehdyissä inventoinneissa on määritelty. Rakennuksen sisätiloissa ei ole kaavoitustyön puitteissa käyty, eikä kohteen kuntoa ole tutkittu silmämääräistä ulkokuoren arviointia tarkemmin. Rakennus vaikuttaa kuitenkin ryhdikkäältä ja ulkoisesti hyväkuntoiselta, mikä viittaa siihen, että sen runko olisi pääosin kunnossa ja kohtuullisin toimenpitein korjattavissa. Rakennus on myös säilynyt ulkokuoreltaan tyyllisesti yhtenäisenä. Kohde on yhä merkittävä kyläkuvassa osana yhtenäisenä säilytettävää ympäristöä. Kohteella on merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja ja se on myös rakennustaiteellisesti merkittävä.



Kuva 8. Tontilla sijaitseva asuinrakennus. (Kuva: Aino Niiva, 2024)



Kuva 9. Tontilla sijaitseva asuinrakennus Kotkajärventien puolelta. (Kuva: Anni Kauhanen, 2024)

Muut rakennukset

Kiinteistön alueella on asuinrakennuksen lisäksi kevyt, puurakenteinen autotalli-/varastorakennus, joka on rakennettu vuonna 1960. Rakennus on pohjamuodoltaan lähellä neliötä ja siinä on tasakatto. Rakennuksen lautavuoraus on vaalea ja ovet ovat sinisiksi maalatut.



Kuva 10. Tontilla sijaitseva talousrakennus. (Kuva: Aino Niiva, 2024)

Ympäristö

Kiinteistö on keskeisellä paikalla litalan vanhassa asemanseudun ja klubin rakennetussa ympäristössä. Aseman ja lasitehtaan välillä sekä radan välittömässä ympäristössä on säilynyt useita vanhoja rakennuksia, jotka muodostavat kokonaisuuden. Rakennetulla ympäristöllä on alueella pitkä historia, koska jo ennen radan valmistumista, kulki kiinteistön viertä merkittävä itä-länsi-suuntainen maantie. Nyt kiinteistöä sivuaa lounaispuolella pohjois-etelä-suuntainen kokoojakatu, minkä lisäksi kiinteistön viertä käännytään asemalle, ja kuljetaan kevyenliikenteenväylää keskustasta radan itäpuolelle. Kiinteistö naapureineen on siis keskeisellä ja näkyvällä paikalla maisemassa ja kyläkuvassa.

Alue kuuluu HS-Veden toiminta-alueeseen ja vesihuollon putket sijaitsevat Kotkajärventien vieressä.

2.1.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee suuria lehti- ja havupuita sekä istutettua kasvillisuutta kuten omenapuita ja pensaita. Suunnittelualueella sijaitsee muutamasta kuusesta muodostuva kuusirivi. Tontilta on myös kaadettu puita.



Kuva 11. Tontin olemassa olevaa luonnonympäristöä. (Kuva: Aino Niiva, 2024)



Kuva 12. Suunnittelualueella sijaitseva kuusirivi (Kuva: Anni Kauhanen, 2024)

2.1.5 Liikenneympäristö

Suunnittelualue sijaitsee noin 40-50 metrin etäisyydellä pohjoispuolella kulkevasta rautatiestä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee myös litalan rautatiepysäkki. Suunnittelualue rajautuu Asemakujan ja Kotkajärventien muodostamaan kulmaan. Suunnittelualuetta sivuaa kevyen liikenteen väylä sekä suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee bussipysäkki Kotkajärventien varrella.

2.1.6 Ympäristöhäiriöt

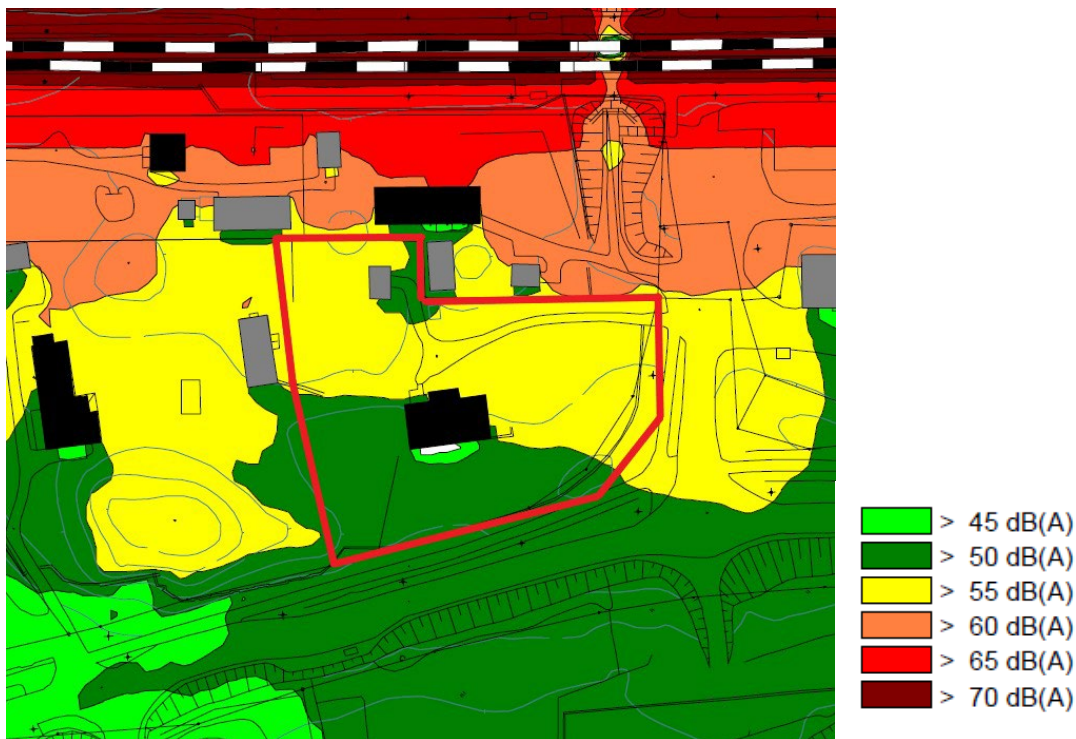
Melu

Rautatiestä voi aiheutua meluhäiriöitä suunnittelualueelle. Rautatien aiheuttamaa melua litalassa on tutkittu Kalvolan kaavarunkoa varten laaditussa meluselvityksessä (Promethor Oy, 16.5.2018). Selvityksessä on tutkittu melua nykytilanteena (mittausten aikana tehdyn tilanteen mukaan) sekä tulevaisuudessa vuonna 2035.

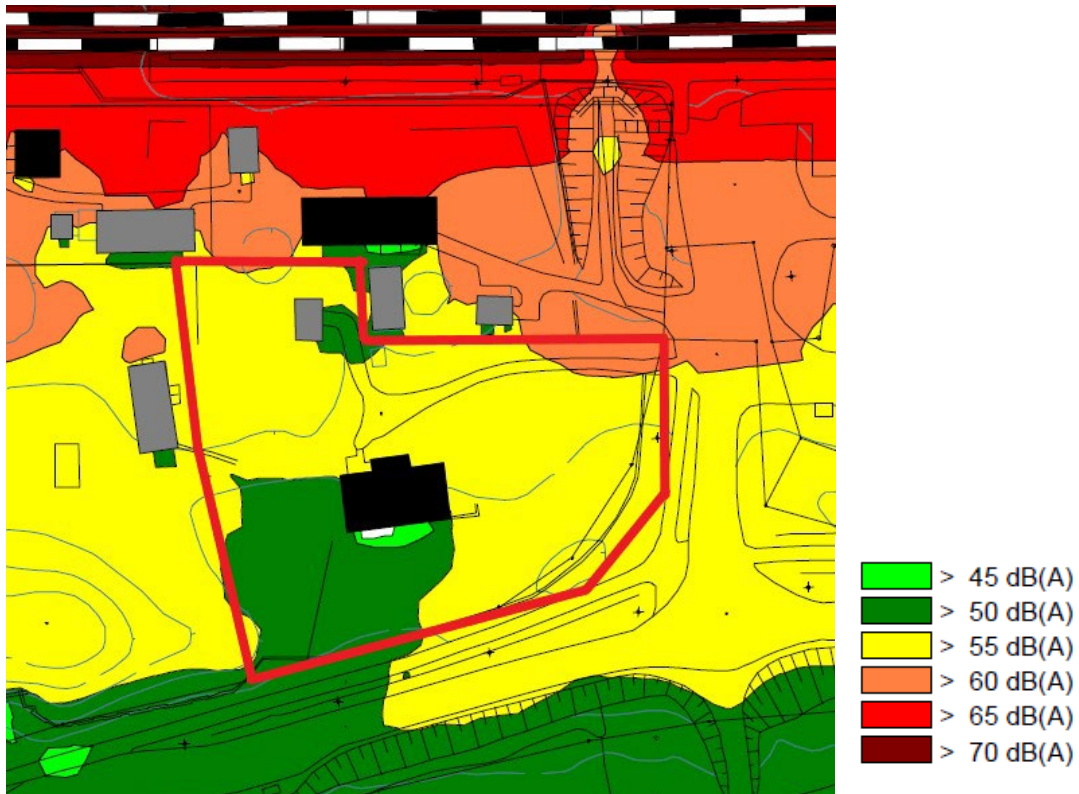
Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on annettu sovellettavat ohjearvot ulkoalueiden melutasolle. Ulkoalueiden keskiäänitason L_{Aeq} ohjearvo on asumiseen käytettävällä alueella klo 7-22 välillä 55 dB(A) ja klo 7-22 välillä 50 dB(A).

Nykytilannetta kuvaavassa melukartassa melun keskiäänitaso ei päiväsaikaan ylitä missään kohtaa 60 dB(A). Keskiäänitaso päärakennuksen takana radan puolella on pääosin 55-60 dB(A) ja päärakennuksen eteläpuolella pääosin 50-55 dB(A). Tulevaisuuden ennusteessa vuonna 2035 melun keskiäänitaso ylittää päiväsaikaan tontilla pienellä alueella 60 dB(A), mutta pääosin melun keskiäänitaso on tontilla 55-60 dB(A).

Nykytilannetta kuvaavassa melukartassa melun keskiäänitaso ylittää yöaikaan 55 dB(A), mutta noin puolet tontista jää 50-55 dB(A) alueelle. Vuotta 2035 kuvaavassa melukartassa melun keskiäänitaso on melkein sama kuin nykytilanteessa yöaikaan eikä se nouse yli 60 dB(A).



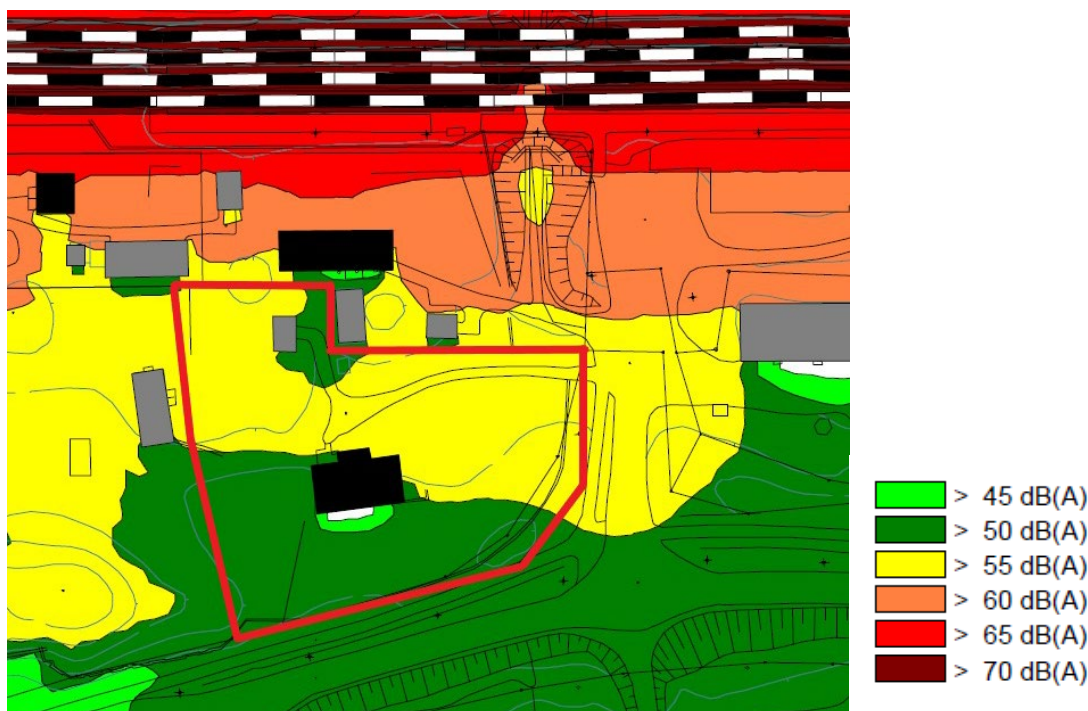
Kuva 13. Radan aiheuttama melu päiväsaikaan nykytilanteessa. (Promethor Oy, 2018)



Kuva 14. Radan aiheuttama melu päiväsaikaan tulevaisuuden ennusteessa v. 2035 (Promethor Oy, 2018)



Kuva 15. Radan aiheuttama melu yöaikaan nykytilanteessa. (Promethor Oy, 2018)



Kuva 16. Radan aiheuttama melu yöaikaan tulevaisuuden ennusteessa v. 2035 (Promethor Oy, 2018)

Kaavan luonnosvaiheen jälkeen kaavaa varten laadittiin ajantasainen meluselvitys (Promethor Oy, 6.3.2025) maksimiäänitasojen osalta. Selvityksessä määritettiin raideliikenteestä aiheutuvat suunniteltujen uudisrakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ja maksimiäänitasot, sekä tarkasteltiin näiden perusteella ulkovaipan äänitasoerotarpeita asemakaavan muutoskohteessa.

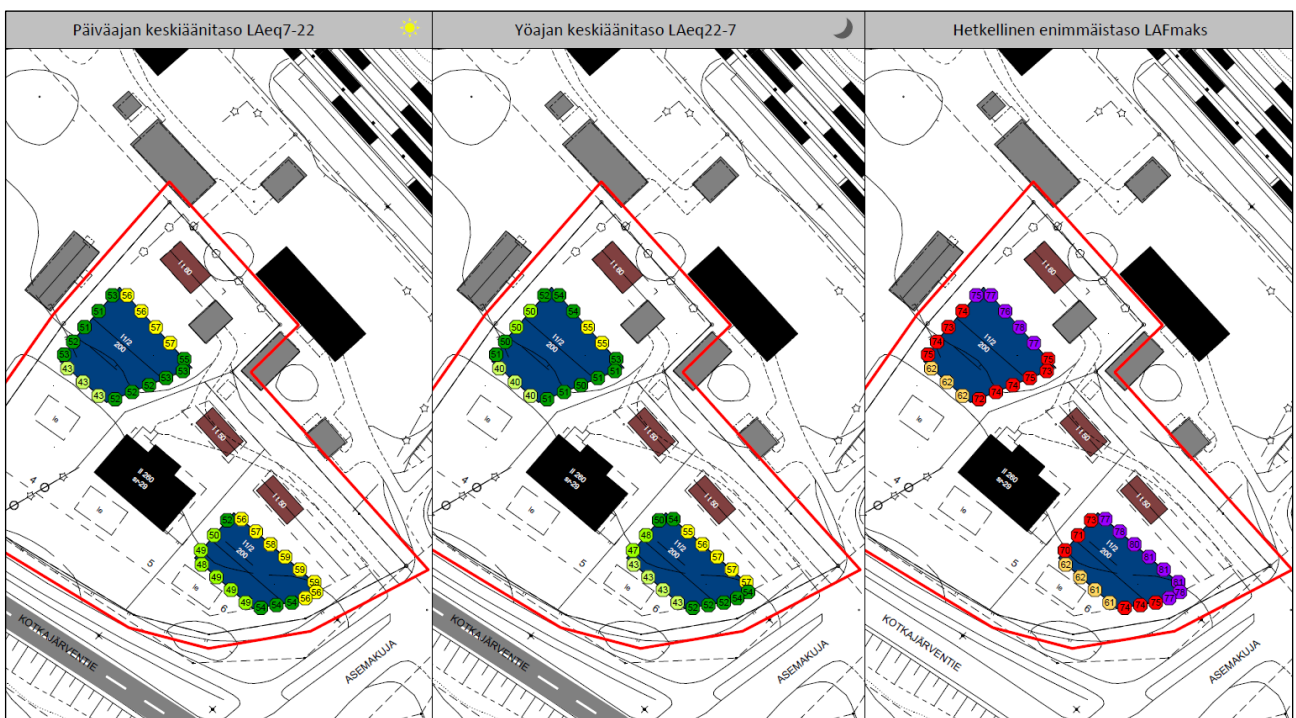
Meluselvitystä päivitettiin ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen huomioimalla melutarkastelussa raideliikenteen lisäksi kaava-alueeseen rajautuvan Kotkajärventien aiheuttaman ajoneuvoliikenteen melu (Promethor Oy, 26.5.2025). Päivitetty meluselvitys on lisätty kaava-aineiston erilliseksi liitteeksi, ja se korvaa 6.3.2025 päivätyn meluselvityksen. Lisäksi selostuksessa olevat melukartat on vaihdettu päivitetyyn meluselvityksen mukaisiksi.

Päivitetyistä meluselvityksestä voitiin todeta, että ajoneuvoliikenteen huomioimisesta huolimatta tonteille mahdollistuu melulta suojaisat piha-alueet kaavaratkaisun mukaisella maankäytöllä ennustetilanteessakin, joten muutoksia kaavakarttaan tehty siltä osin. Kaavaratkaisun mukaisella maankäytöllä Kotkajärventieltä aiheutuva melu ylittää 55 dB(A) kaava-alueella vain kapeasti Kotkajärventien puoleisella reuna-alueella ennustetilanteessakin, jossa melutasot ovat nykytilannetta korkeampia. (kuva 19.)

Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso kaavamuutosalueella oli selvityksen mukaan päiväaikaan suurimmillaan 59 dB(A) ja yöaikaan suurimmillaan 57 dB(A). Raideliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso oli suurimmillaan 81 dB(A). (kuva 18.)

Selvityksessä kerrotaan, että julkisivujen äänitasoerotarve on julkisivuihin kohdistuvien keskiäänitasojen perusteella suurimmillaan 27 dB(A) ja julkisivuihin kohdistuvien hetkellisten maksimiäänitasojen perusteella suurimmillaan 36 dB(A).

Asemakaavaluonnoksessa molemmille kaava-alueen uudisrakennuksille oli radan puolelle esitetty äänitasoerovaatimus 35 dB. Asemakujaa kauemmassa, tontin 4 rakennuksessa esitetty vaatimus oli selvityksen mukaan riittävä. Asemakujaa lähemmäs, tontin 6 rakennuksessa vaatimus suositeltiin nostettavan 36 dB:iin.



Kuva 17. Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melutaso kaavakartan mukaisella maankäytöllä piharakennusten kanssa ennusteliikenteellä. (Promethor Oy, 26.5.2025)



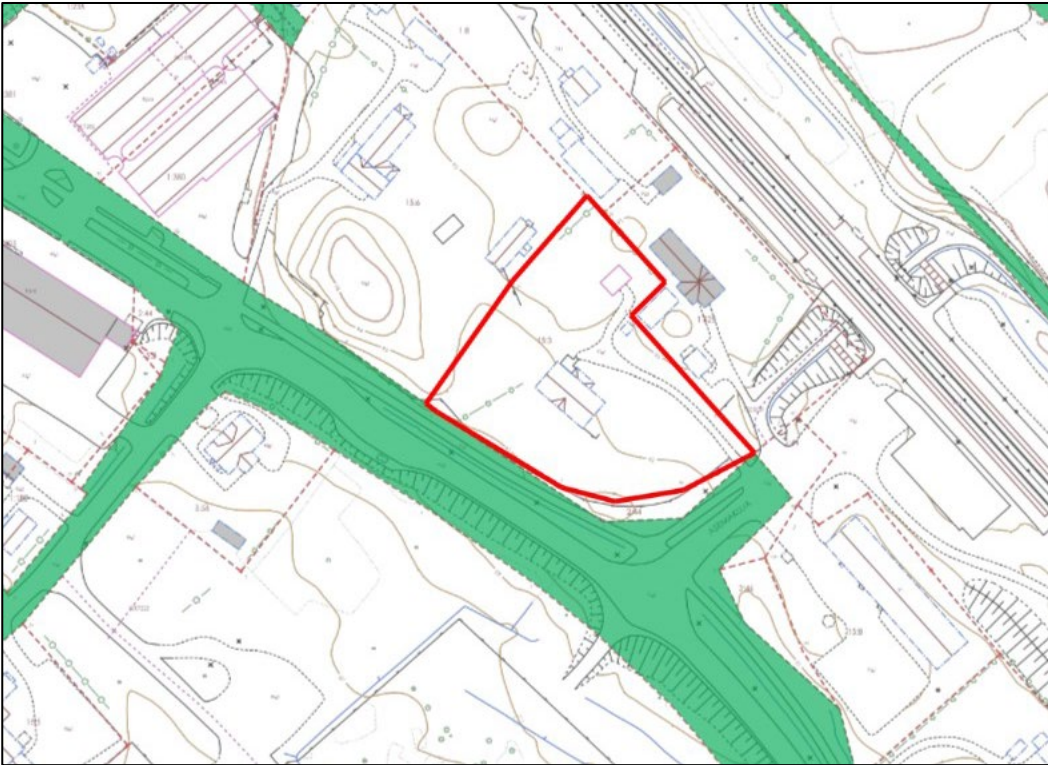
Kuva 18. Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso kaavaluonnoksen mukaisella maankäytöllä ennusteliikenteellä. (Promethor Oy, 26.5.2025)

Tärinä

Rautatien aiheuttamaa melua littalassa on tutkittu Kalvolan kaavarunkoa varten laaditussa raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvityksessä (Promethor Oy, 16.5.2018), jossa suunnittelualue sijoittuu selvityksen tarkastelualueelle. Selvitys on erillisenä liitteenä. Tärinämittauksilla selvitettiin tärinän voimakkuus alueelle suunniteltavien rakennusten rakenteiden vaurioitumisriskin, tilojen asumis- ja käyttöviihtyvyyden sekä runkomelun kannalta. Mittauspisteitä ei sijoitu suunnittelualueelle, mutta sen läheisyyteen. Kaavamuutoksen yleismääräyksiin on lisätty selvityksessä suositeltu, tärinään liittyvä kaavamääräys, jolla veloitetaan ottamaan liikennetärinä huomioon asuinrakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa.

2.1.7 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen kiinteistö on yksityisomistuksessa.



Kuva 19. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia, vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia ja keltainen väri vuokrattua tonttia.

2.1.8 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 20. Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti on rajattu keltaisella.

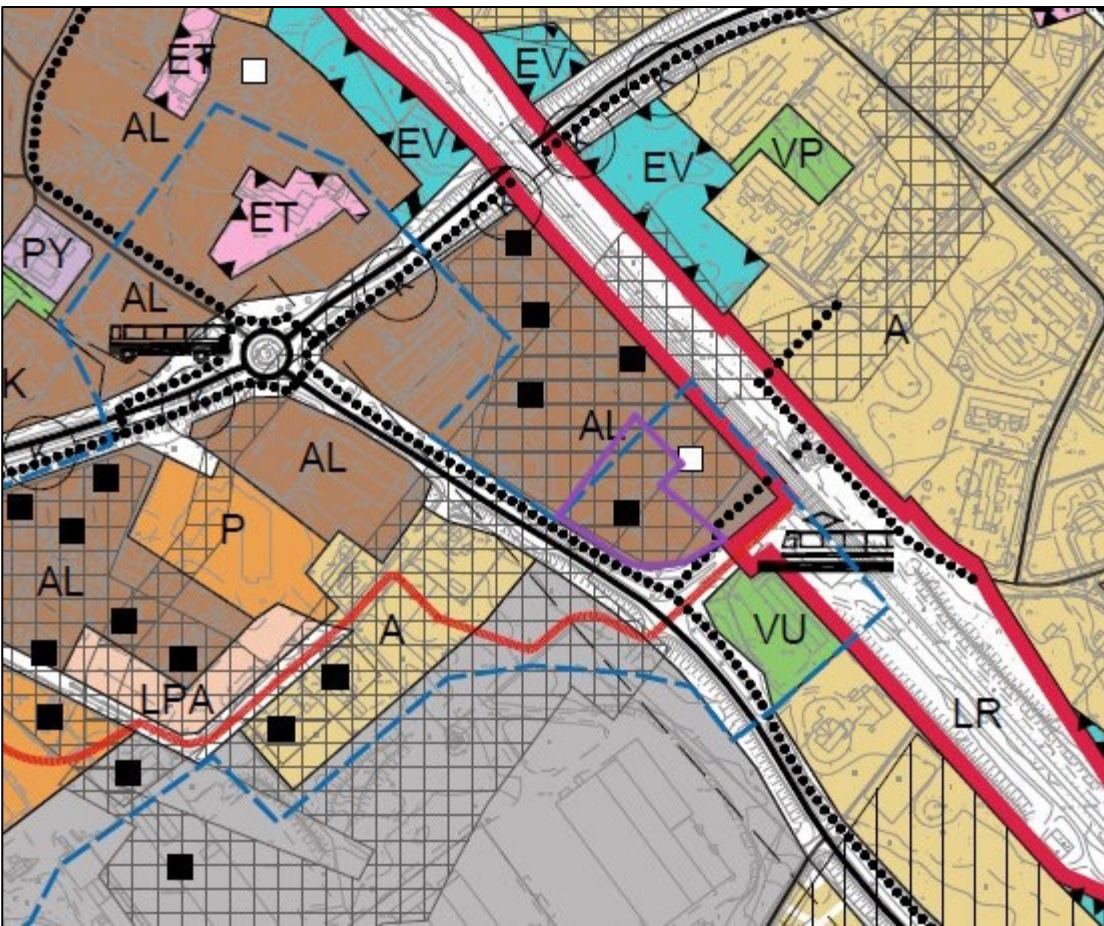
Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueen (A), Teollisuus- ja varastoalueen (T) ja keskustatoimintojen (C) rajoilla. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee taajamajuna-asema (la) ja merkittävästi parannettava päärata. Suunnittelualuetta sivuaa eteläpuolella kehitettävä matkailu- ja maisematie, muu yhdystie. Kaavaratkaisussa osoitetaan alueelle erillispientalotontteja (AO), joten suunnittelualueen sijoituessa taajamatoimintojen alueen rajoille, voidaan todeta, että kaavaratkaisu on linjassa maakuntakaavan kanssa.

2.1.9 Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin voimassa oleva osayleiskaava käsittää vain kantakaupungin alueen. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

2.1.10 Littalan kaavarunko

Kalvolan littalan alueelle on laadittu tarkemman asemakaavoituksen tueksi kaavarunko, joka valmistui vuonna 2021. Kaavarunkoa varten alueella on tehty selvityksiä, alueeseen on tutustuttu ja asukkaiden kanssa on keskusteltu. Littalan kaavarunko ei ole sitova asiakirja, eikä sitä ole vahvistettu lainvoimaiseksi. Etenkin yleiskaavan puuttuessa antaa kaavarunko kuitenkin asemakaavoitukselle viitekehiksen, jossa asemakaavoitettavaa suunnittelualueetta laajempi kokonaisuus on huomioitu.



Kuva 21. Ote littalan kaavarungosta 2021, jossa on merkittynä violetilla viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee littalan kaavarungossa asuin- ja liikerakennusten alueella (AL), jolle voidaan osoittaa myös asumiselle tarpeellisia yksityisiä tai julkisia palveluja, alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä, pysäköintialueita, virkistysalueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelualue sijoittuu kaavarungossa alueelle, jolla ympäristön ominaispiirteet on säilytettävä. (ruuturasteri) Lisäksi suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen kehittämisen vyöhykkeellä. (sininen katkoviiva) Suunnittelualueen asuinrakennus on merkitty rakennussuojelukohteeksi. (musta neliö)

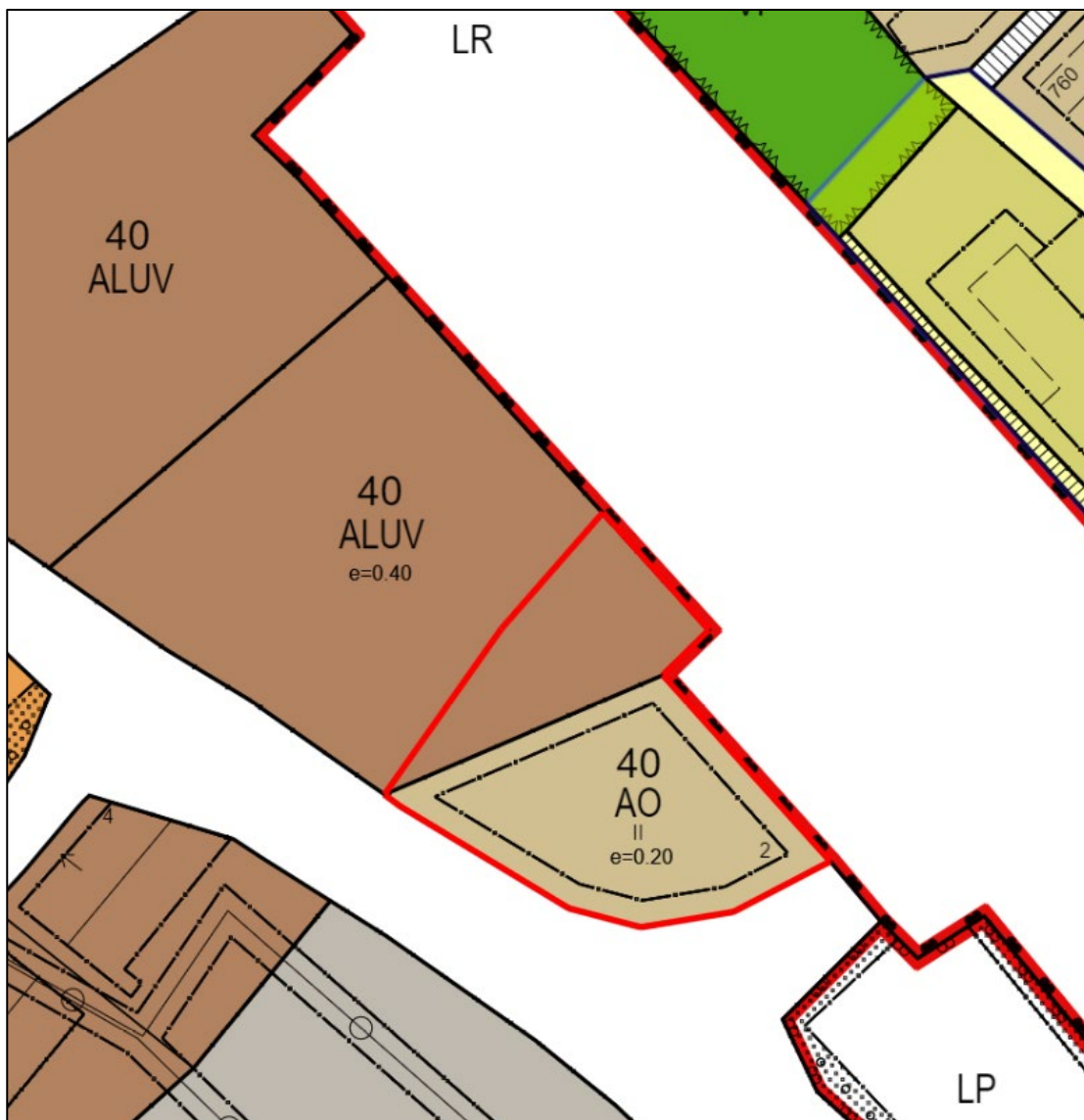
Kaavaratkaisu on pääosin linjassa kaavarungon kanssa, sillä suunnittelualue osoitetaan asuinkäyttöön, suunnittelualueella oleva rakennus on suojeltu kaavarungon mukaisesti sekä alueen ominaispiirteitä on kaavaratkaisulla pyritty vaalimaan määräyksin ja merkinnöin.

2.1.11 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue sijaitsee kahdella eri kaava-alueella. Suunnittelualue käsittää korttelin 40 AO-tontin numero 2 sekä osan ALUV-tontista. Suunnittelualueen AO-tontti sijaitsee voimassa olevassa kaavassa 109-210-73, joka on hyväksytty 24.8.1999. Osa suunnittelualueesta sijaitsee asunto-, liike-, urheilu- ja virkistystarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueella (ALUV) kaavassa 109-210-4, joka on hyväksytty 15.4.1971.

Kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus AO-tontilla ja talousrakennus ALUV-korttelialueella. AO-tontin osuus suunnittelualueesta on noin 3201 m² ja ALUV-korttelialueen osuus noin 1725 m².

Rakennusoikeus korttelialueilla menee e-luvun mukaisesti. Suunnittelualueen rakennusoikeus on AO-tontilla e-luvun (e=0,20) mukaan noin 640 k-m² ja ALUV-korttelialueella e-luvun (0,40) mukaan noin 690 k-m². Suunnittelualueella rakennusoikeutta muodostuu siis yhteensä e-lukujen mukaisesti 1330 k-m². AO-tontin rakennusoikeutta on käytetty 251 k-m², joten sitä on käyttämättä 389 k-m². Kerrosluku tontilla on II.



Kuva 22. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

2.1.12 Tarvittavat selvitykset

Uusien selvitysten tarvetta arvioidaan hankkeen edetessä.

2.1.13 Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu aiemmin mm. seuraavia selvityksiä:

- Iittalan keskustan asemakaava – Kaavoitettavan alueen inventoitu rakennuskanta (Annu Tulonen, 2001)
- Raideliikennemeluselvitys – Iittalan kaavarunko (Promethor Oy, 2018)
- Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys – Iittalan kaavarunko (Promethor Oy, 2018)

Kaavaprosessin aikana laaditut selvitykset:

- Meluselvitys (Promethor Oy, 2025)

2.1.14 Muut suunnitelmat ja päätökset

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 9.12.2024 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

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

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on vastaanotettu 22.3.2024.

Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt maankäytön suunnittelujohtaja 21.9.2024.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat AKL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

- 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, infran suunnittelu, rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut sekä rakennusvalvonta.
 - Hämeenlinnan seudun Vesi
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy
- Väylävirasto
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Kaavamuutoksen ollessa vähäinen, ei ole tarvetta järjestää viranomaisneuvottelua.

3.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulosta ja nähtävilläoloajoista tiedotetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla, Kaupunkiuutisissa ja kaavoituksen nettisivuilla. Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla www.hameenlinna.fi/kaavat koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta ja verkkoyhtiöiltä lausunnot. Kaupungin sisäisesti pyydetään kommentit. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdessä.

Vireilletulo: 21.9.2024

Kaavamuutos on tullut vireille maankäytön suunnittelujohtajan käynnistämispäätöksellä 21.9.2024.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 30.1. – 14.2.2025

Asemakaavan luonnosvaiheen nähtävilläolosta ilmoitettiin lähettämällä naapureille kirje sekä kuuluttamalla kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Kaupunkiuutisissa 29.1.2025. Naapureita tiedoitettiin kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydettiin kommentit tai lausunnot. Nähtävilläolosta ilmoitettiin ELY-keskukselle ja Hämeenlinnan kaupunginmuseolle.

Kaavan valmisteluaineisto pidettiin esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (16 pv), jolloin asiakirjoihin pystyi tutustumaan myös kaavoitusyksikössä tai Palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2. Lisäksi kaava-aineisto oli nähtävillä Kalvolan kirjaston palvelupisteessä osoitteessa Sauvalanaukio 4. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydettiin toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen, kaavoitusyksikköön Wetterhoffinkatu 2, 2. krs tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Suullisen palautteen pystyi antamaan suunnittelijalle tai soittamalla asiakaspalvelunumeroon: 03 621 2310.

Kaavaluonnoksesta tuli lausunto Väylävirastolta ja kommentti infran suunnittelulta. Lisäksi tuli yksi mielipide naapurilta. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet löytyvät kokonaisuudessaan vuorovaikutusraportista. Vuorovaikutusraportti on kaava-aineiston erillisenä liitteenä.

Infran suunnittelun kommentti kaavaluonnoksesta:

Infran suunnittelulta tullut kommentti koski hulevesien johtamista kaava-alueelta. Kommentissa kysyttiin tarkennusta, että mihin hulevedet johdetaan. Lisäksi kommentissa mainittiin, että alueen lähellä sijaitseva hulevesilinjan päässä on jo pientä tulvaongelmaa eikä suunnittelualueen pohjoispuolellekkaan voi johtaa hulevesiä, sillä siellä sijaitsee rautatie.

Vastine infran suunnittelun kommenttiin kaavaluonnoksesta:

Ehdotusvaiheen kaavakarttaan lisättiin tarkempia hulevesiä koskevia määräyksiä. Määräykset korostavat hulevesien keräämistä ja hyödyntämistä tontilla, jolloin mahdollisimman vähän hulevesiä tarvitsisi johtaa eteenpäin.

Ehdotusvaiheen kaavaan lisättiin seuraavat hulevesiä koskevat yleismääräykset:

”Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää välttämällä piha-alueiden pinnoittamista vettä läpäisemättömillä materiaaleilla ja toteuttamalla piha-alueille sadeputarhoja.

Hulevesiä tulee ensisijaisesti kerätä ja hyödyntää. Hulevesiä voidaan toissijaisesti viivyttaa ennen eteenpäin johtamista. Keräyksen tai viivytyksen koon tulee olla 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Tilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnissa ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakentamisen yhteydessä alueelta tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa huomioidaan myös rakentamisaikaiset hulevedet.”

Väyläviraston lausunto kaavaluonnoksesta:

Lausunnossa todettiin, ettei kaava-aineistossa viitatussa littalan kaavarungon meluselvityksessä ole tarkasteltu rakennuksiin kohdistuvia maksimiäänitasoja Asemakuja 1:n osalta, joten kaavaa varten tulee laatia meluselvitys maksimiäänitasojen osalta.

Lisäksi lausunnossa mainittiin, ettei kaavamateriaalissa ole käsitelty rautatiestä kantautuvaa tärinää, joten kaavan yleismääräyksiin tulisi lisätä määräykset tärinän ja runkomelun huomioimisesta, joilla veloitetaan ottamaan liikennetärinä ja runkomelu huomioon asuinrakennusten suunnittelussa.

Vastine Väyläviraston lausuntoon kaavaluonnoksesta:

Kaavaa varten laadittiin meluselvitys maksimiäänitasojen osalta. Meluselvityksen pohjalta tontin 6 äänitasoerovaatimus nostettiin 36 dB:iin. Kaavan yleismääräyksiin lisättiin littalan kaavarungon tärinä- ja runkomeluselvityksessä suositeltu yleismääräys, jolla veloitetaan ottamaan liikennetärinä ja runkomelu huomioon asuinrakennusten suunnittelussa.

Mielipide naapuri A:

Mielipiteen alkuun oli liitetty suunnittelualueeseen ja sen ympäristöön liittyviä lainauksia sekä referointeja litalan kaavarungon selostuksesta. Niiden sisältö käsitteli litalan asemanseudun rakennusten merkittävyyttä kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä maisema- ja kyläkuvan kannalta. Selostuksessa on muun muassa mainittu, että suunnittelualue ympäristöineen on kokonaisuus, joka on osa lasitehtaan alueen merkittävää rakennetun ympäristön miljöötä.

Lisäksi mielipiteessä ilmaistiin omin sanoin, että luonnosvaiheessa oleva asemakaavan muutos toteutuessaan muuttaisi merkittävästi aiemmin mainitun kokonaisuuden miljöötä ja luonnetta tuomalla alueelle uudisrakennuksia, jotka eivät mitenkään liity aluekokonaisuuden syntyyn ja historiaan ja näin muuttaisivat merkittävästi koko alueen luonnetta. Lisäksi mielipiteessä mainittiin, että pelkkä suunnittelualueen rakennuksen suojelu ei riitä, vaan alueen rakennukset tarvitsevat ympärilleen koko sen miljöön, jossa ne sijaitsevat, jotta alueen luonne saadaan säilytettyä.

Vastine naapurin mielipiteeseen kaavaluonnoksesta:

Alueen historiaa ja arvoja on tutkittu kattavasti kaavaprosessin aloitusvaiheessa sekä kaavan tavoitteisiin kuuluu arvioida alueen arvot ja suojelutarpeet sekä uudisrakennusten sopeuttaminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaavassa on useita määräyksiä uudisrakennusten sopeuttamiseen ympäröivään rakennuskantaan, kuten rakennusten kerrosluvun määrittäminen lähiympäristön rakennuskannan mittasuhteisiin sopivaksi.

Rakennuspaikkojen lisääminen on perusteltua, sillä suunnittelualue on tällä hetkellä pinta-alaltaan suuri yhdelle rakennuspaikalle sekä rakennusoikeus ei nouse rakennuspaikkojen lisäämisellä. Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristössä rakennukset sijaitsevat jo nykytilanteessa paikoitellen lähellä toisiaan eikä rakennukset sijaitse alueella säännönmukaisesti.

Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

Luonnosvaiheen jälkeen kaavan yleismääräyksiä täydennettiin hulevesiin sekä raideliikenteen aiheuttamaan tärinään liittyvillä määräyksillä.

Kaavaa varten laadittiin meluselvitys rakennuksiin kohdistuvien maksimiäänitasojen osalta. Meluselvityksen pohjalta tontin 6 äänitasoerovaatimus nostettiin 35 dB:stä 36 dB:iin.

Ilmastovaikutuksia arvioitiin Kilva-työkalua hyödyntäen luonnosvaiheen jälkeen.

Ilmastovaikutusten arviointi lisättiin selostukseen vaikutusten arviointiin.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 24.4. – 16.5.2025

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 15.4.2025 kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Siitä ilmoitettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kuuluttamalla sanomalehdessä, myös naapureille lähetettiin kirje. Sähköisen ilmoitustaulun osoite on <http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu/>. Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Asiakirjoihin saattoi nähtävilläoloaikana käydä tutustumassa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2 sekä Kalvolan kirjaston palvelupisteessä Sauvalanaukio 4.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävänä (AKL 65§, MRA 27§) osallisten lisäksi kaikki kunnan jäsenet saivat jättää muistutuksen. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta tuli osoittaa kaupunkirakennelautakunnalle ja toimittaa osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Muistutuksen sai jättää myös palvelupiste Kastelliin.

Kaavaehdotuksesta tuli yksi muistutus naapurilta. Lisäksi tuli lausunnot kaupunginmuseolta ja Hämeen ELY-keskukselta. ELY-keskuksen lausunto liittyi erityisesti kaavaratkaisuun, kaavan vaikutusten arviointiin sekä liikennemeluun. ELY-keskuksen lausunnossa kehoitettiin huomioimaan liikennemeluselvityksessä raideliikenteen aiheuttaman melun lisäksi Kotkajärventien aiheuttama tieliikennemelu. Kaupunginmuseon lausunto liittyi erityisesti kaavaratkaisuun ja vaikutusten arviointiin. Naapurilta tullut muistutus koski erityisesti alueelle kaavaratkaisun mahdollistamia uusia rakennuspaikkoja. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet löytyvät kokonaisuudessaan liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista.

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen saatujen muistutusten ja lausuntojen pohjalta kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennettiin sekä selostukseen lisättiin havainnekuva kaavamuutoksen toteutuksesta. Lisäksi selostusta päivitettiin muun muassa maakuntakaavaan ja litalan kaavarungon osalta. Lisäksi kaavaselostukseen täsmennettiin, että mihin kohteen maisemallinen ja kyläkuvallinen arvo perustuu sekä alueen historia-osion yhteyteen lisättiin kohta ”puutarhat ja pihapiirit”, jossa on avattuna vanhoista ilmakuvista tulkitut alueen ominaispiirteet puutarhojen ja pihapiirien osalta.

Kaavaa varten laadittua liikennemeluselvitystä päivitettiin ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen huomioimalla melutarkastelussa raideliikenteen lisäksi kaava-alueeseen rajautuvan Kotkajärventien aiheuttaman ajoneuvoliikenteen melu. Lisäksi kaavaselostukseen päivitettiin päivitetyn meluselvityksen mukainen aineisto.

Ehdotusvaiheen jälkeen tehtiin pieniä muutoksia kaavaratkaisuun. Tonttien 4 ja 6 asuinrakennukselle osoitettu rakennusoikeus laskettiin 200 k-m²:sta 160 k-m²:iin. Lisäksi tonttien 5 ja 6 välistä ohjeellista tontin rajaa siirrettiin 0,5 m tontin 6 suuntaan, jotta kaavalla suojellun rakennuksen yhteydessä oleva terassi mahtuu selkeästi tontin 5 puolelle. Ohjeellisen tontin rajan siirtymisen seurauksena edellä mainittujen tonttien ohjeellisen tonttijaon muodostamat tonttien koot hieman muuttuivat. Lisäksi tontin 6 asuinrakennuksen rakennusala kavennettiin hieman niin, että rakennus ei sijoittuisi liian etelään.

Kaavan yleismääräyksiin lisättiin määräys: ”Pihojen yleisilme tulee olla vihreä.”, jotta alueen kulttuuriympäristölle ominainen puutarhamaisuus osaltaan säilyisi.

Suojeltavan rakennuksen kaavamääräykseen (sr-29) lisättiin lause: ”Merkittävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.” Lisäksi suojeltavan rakennuksen rakennusala tarkennettiin myötäilemään rakennusta julkisivujen mukaisesti.

Hyväksyminen: 17.6.2025

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkirakennelautakunta. Kaavan hyväksymispäätöksestä kuulutetaan sanomalehdessä ja siitä voidaan jättää kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Lainvoimaisuus

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

AKL - Alueidenkäyttölaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tontin jakaminen kolmeen osaan sekä uusien tonttien osoittaminen erillispientalotonteiksi (AO). Lisäksi tavoitteena on tonttiliittymien sijoittaminen Asemakujan puolelle. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan myös alueen arvot ja suojelutarpeet.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavan muutoksella muodostuu ohjeellisella tontinjaolla tontit 4, 5 ja 6. Tonttien käyttötarkoitus on osoitettu erillispientalotonteiksi (AO). Tontti on jaettu ohjeellisella tonttijaolla kolmeen osaan, jolloin uusien tonttien kooksi muodostuu n. 1955,5 m² (tontti 4), n. 1478,3 m² (tontti 5) ja n. 1493,5 m² (tontti 6).

Rakennusoikeutta tontille 4 muodostuu 160 k-m² asuinrakennukselle ja talousrakennukselle 60 k-m². Rakennusoikeutta tontille 5 muodostuu 260 k-m² ja talousrakennukselle 50 k-m².

Rakennusoikeus tontille 5 määräytyy olemassa olevan asuinrakennuksen kerrosalan mukaisesti tasalukuun ylöspäin pyöristettynä. Rakennusoikeutta tontille 6 muodostuu 160 k-m² ja talousrakennukselle 50 k-m².

Tonttien 5 ja 6 kerrosluvuksi on merkitty ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi puolitoista kerrosta (I1/2), jotta uudet rakennukset sopeutuisivat ympäröivään rakennuskantaan. Olemassa olevan asuinrakennuksen tontin kerrosluku on säilytetty voimassa olevan kaavan mukaisesti (II). Talousrakennusten kerrosluvuksi on määrätty I.

Uusien tonttien asuinrakennuksen rakennusalat on sijoitettu talousrakennusten rakennusalojen eteläpuolelle. Talousrakennusten rakennusalat ovat sijoitettu siten, että ne suojaisivat pihaa pohjoispuolella sijaitsevan radan melulta. Uusien rakennuspaikkojen radan puoleisille rakennusalan rajoille on osoitettu äänitasoero vaatimus (35 dB tontilla 4 ja 36 dB tontilla 6), joka

osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään osoitetun dB-luvun mukainen.

Uusien asuinrakennusten harjansuunta on määrätty suunnittelualueella sijaitsevan olemassa olevan asuinrakennuksen harjan suuntaiseksi.

Olemassa oleva asuinrakennus on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-29. Merkintä tarkoittaa suojeltavaa rakennusta ja kyläkuvan kannalta tärkeää rakennusta, jonka julkisivut on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla.

Tonttiliittymät ovat määrätty Asemakujan puolelle olemassa olevan liittymän kohtaan. Muualle on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Tontin 6 kautta on osoitettu ajoyhteys tonteille 4 ja 5, jotta liittymää tonteille ei tarvitsisi sijoittaa Kotkajärventielle. Samalla ajoyhteys saadaan sopivasti ohjattua lähelle tonttien talousrakennusten rakennusalaan.

Kadun puoleisten tontin rajojen viereen on osoitettu istutettavaa alueen osaa, jolla oleva puusto on säilytettävä. Lisäksi tontilla sijaitseva kuusirivi on merkitty säilytettäväksi. Ohjeellinen tontin raja on merkitty samaan linjaan kuusirivin kanssa.

Yleismääräyksissä on ohjattu uudisrakennusten arkkitehtuuria, niin että ne sopeutuisivat ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan. Uudisrakennukset ovat määrätty sopeuduttavaksi olemassa olevaan rakennuskantaan tai ympäristöön rakennusten massoittelulla, materiaalivalinnoilla, julkisivujen jäsentelyllä ja värityksellä sekä viherrakentamisen ratkaisuilla. Rakennuksen kattotyyppi on määrätty harjakatoksi.

Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti. Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tonteille on merkitty ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat rakennusalojen eteläpuolelle. Pihojen yleisilme tulee olla vihreä.

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää välttämällä piha-alueiden pinnoittamista vettä läpäisemättömillä materiaaleilla ja toteuttamalla piha-alueille sadepuutarhoja.

Hulevesiä tulee ensisijaisesti kerätä ja hyödyntää. Hulevesiä voidaan toissijaisesti viivyttaa ennen eteenpäin johtamista. Keräyksen tai viivytyksen koon tulee olla 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Tilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnissa ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakentamisen yhteydessä alueelta tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa huomioidaan myös rakentamisaikaiset hulevedet.

Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva värinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän voimakkuus ei ylitä VTT:n laatiman ohjeen vä-rähtelyluokan C raja-arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa.

3.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Tontin jakamisella mahdollistetaan useampi rakennuspaikka suunnittelualueelle. Uusien tonttien tonttitehokkuudet ovat ohjeellisen tonttijaon mukaisesti 0,11 (tontti 4), 0,21 (tontti 5) ja 0,14 (tontti 6). Kaavamuutoksella suunnittelualue osoitetaan kokonaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolloin erillispientaloalue laajenee n. 1725 m². Suunnittelualueen erillispientalotontille osoitettu rakennusoikeus nousee kaavamuutoksen yhteydessä n. 640 k-m²:stä 740 k-m²:iin, joka jakautuu kolmelle tontille. Samalla suunnittelualueelta poistuu ALUV-alueen osa. (AO) Lisäksi kaava mahdollistaa tontilla olemassa olevan asuinrakennuksen suojelun.

3.5.1 ILMASTOVAIKUTUKSET

Suunnitelma ei laajenna yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue, joka pystytään liittämään nykyiseen infraan, täydentyy kahdella erillispientalotontilla. Suunnittelualueella sijaitseva olemassa oleva asuinrakennus on kaavalla suojeltu. Suunnitelma lisää liikennettä tulevien asuntojen asukkaiden ja vierailijoiden verran. Yksityisautoilun sijaan alueella on hyvät mahdollisuudet käyttää vaihtoehtoisia kulkumuotoja, sillä lähietäisyydellä sijaitsevat rautatie- sekä linja-autopysäkit. Lisäksi lähipalvelut ovat kävely- ja pyörämatkan päässä.

Kaavassa ohjataan keräämään ja hyödyntämään hulevesiä. Toissijaisesti hulevesiä voidaan viivyttaa ennen eteenpäin johtamista. Lisäksi muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää välttämällä piha-alueiden pinnoittamista vettä läpäisemättömillä materiaaleilla ja toteuttamalla

piha-alueille sadepuutarhoja. Lisäksi kaavassa on määrätty esittämään hulevesien hallintasuunnitelma, jossa huomioidaan myös rakentamisaikaiset hulevedet.

Kaavassa on määräyksiä, joka mahdollistavat viheralueiden säilymistä alueella. Kaavassa on osoitettu katujen puoleisille reunoille istutettavaa alueen osaa, jolla oleva puusto on säilytettävä sekä alueella sijaitseva kuusirivi on merkitty säilytettäväksi puuriviksi.

Suunnittelualueelle rakennettavien uudisrakennusten käytettävistä materiaaleista ei ole vielä varmaa tietoa, mutta kaavassa määrätään, että uudisrakennukset tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan tai ympäristöön sopivaksi muun muassa materiaalivalinnoilla. Tällä hetkellä suunnittelualueen ympäristön rakennusten julkisivumateriaalina on käytetty pääosin puulaudoitusta. Uudisrakennusten energiankulutus on pienempi kuin esim. korjattavien rakennusten, mutta niistä aiheutuu materiaaleihin liittyviä hiilidioksidipäästöjä heti rakennuksen elinkaaren alkuvaiheessa.

Kaavaratkaisussa ei oteta kantaa uusituvan energian käyttöön. Myöskään ei ohjata rakennuksen massoittelua passiivisiin, energiaa säästäviin ratkaisuihin. Tonttia ympäröivän säilytettävän puuston avulla on mahdollista suojata rakennusta auringon paahteelta.

3.5.2 VAIKUTUKSET KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on osoitettu kaavassa suojeltavaksi rakennukseksi, sillä se rajautuu maakunnallisesti merkittävään litalan pysäkin ympäristöön. Suunnittelualueella sijaitsevalle rakennukselle osoitettu suojelumerkintä (sr-29) tarkoittaa suojeltavaa rakennusta ja kyläkuvan kannalta tärkeää rakennusta, jonka julkisivut on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla. Merkittävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaavaratkaisu mahdollistaa suunnittelualueelle kaksi uutta rakennuspaikkaa. Erillispientaloalueelle osoitettu rakennusoikeus ei merkittävästi nouse kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksen mahdollistamille uusille rakennuspaikoille on osoitettu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä yleismääräyksiä, jotka ohjaavat uudisrakentamista sopeutumaan ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uusien rakennusten rakennusalat ovat melko tarkasti rajatut, niin että

uudisrakennukset sijoittuisivat tarvittavien etäisyyksien päähän olemassa olevista rakennuksista, ja harjan suunnat olisi mahdollista sijoittaa alueella olemassa olevan päärakennuksen mukaisesti.

3.5.3 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA MAISEMAAN

Kaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueelle kaksi uutta rakennuspaikkaa, jotka sijoittuvat olemassa olevan asuinrakennuksen molemmille puolille. Uusia tonttiliittymiä ei ole mahdollistettu, vaan tonteille on osoitettu yhteinen tonttiliittymä Asemakujalla sijaitsevan olemassa olevan liittymän kohdalle sekä tonteille 4 ja 5 ajo on mahdollistettu tontille 6 osoitetun ajoyhteyden kautta.

Uusien rakennuspaikkojen (tontit 4 ja 6) asuinrakennusten rakennusoikeuksiksi on osoitettu 160 k-m² ja kerrosluvuksi on osoitettu ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi (11/2). Rakennusoikeus uusien asuinrakennusten osalta on maltillinen, jotta uusien rakennusten asema kaupunkikuvassa ei muodostuisi liian vallitsevaksi, ja jotta alueesta ei muodostuisi liian tiivis.

Erityisesti Kotkajärventien varteen on osoitettu suunnittelualueella sijaitsevaa puustoa säilytettäväksi, jolloin uudisrakennukset eivät sijoitu ihan lähelle Kotkajärventietä ja puusto pehmentää hieman uusien rakennusten esiintymistä kaupunkikuvassa. Tällä mahdollistetaan osaltaan myös alueelle tyypillisen puutarhamaisen ympäristön säilymistä. Myös suunnittelualueelta selkeästi erottuva kuusirivi on merkitty säilytettäväksi.

Tontille 4 sijoittuva päärakennuksen rakennusala on sijoitettu siten, että se jää kauemmas kadulta näkyvästä kaupunkikuvasta. Uudisrakennusten kokoa ja massoittelemia on rajoitettu siten, että ne olisivat kooltaan alisteisia olemassa olevalle asuinrakennukselle. Uudet asuinrakennukset ja talousrakennukset sopivat kooltaan alueen ympäristön kooltaan vaihtelevaan rakennuskantaan ja täydentävät väljästi rakentunutta aluetta. (kuva 20.)



Kuva 23. Havainnekuva kaavamuutoksen toteutuksesta

3.5.4 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Kaava-alueelle kantautuva raide- ja tieliikennemelu on selvitetty ajantasaisella meluselvityksellä, ja otettu kaavaratkaisussa huomioon rakennusten sijoittelulla sekä kaavamerkinnoin ja määräyksin. Meluselvityksestä voidaan todeta, että kaavaratkaisun mukainen maankäyttö ja uudet rakennukset parantavat myös olemassa olevan rakennuksen ympäristön melunsuojausta. Kaavaprosessin aikana tehdystä liikennemeluselvityksestä voidaan todeta, että liikenteen aiheuttamasta melusta huolimatta tonteille mahdollistuu melulta suojaisat pihat. Oleskelu- ja leikkialueet on osoitettu rakennusten eteläpuolelle säilytettävän puuston ja rakennusten väliin muodostuvalle melulta suojaisalle alueelle.

3.5.5 VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään alueen olemassa olevaa luonnonympäristöä merkittävilta osin. Kaavaratkaisussa on osoitettu leveä alue istutettavaa alueen osaa, jolla oleva puusto on säilytettävä sekä alueelle sijoittuva kuusirivi on merkitty säilytettäväksi. Lisäksi kaavassa on yleismääräys: ”Pihojen yleisilme tulee olla vihreä.”, jotta alueen kulttuuriympäristölle ominainen puutarhamaisuus osaltaan säilyisi.

Kaavan toteutuessa suunnittelualueella sijaitseva puusto hieman vähenee. Alueelle ei uusien rakennuspaikkojen myötä tule uusia tonttiliittymiä, joten uusien päällystettävien väylien määrä on siltä osin minimoitu.

3.6 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2025.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun asemakaava on lainvoimainen, se voidaan lohkoa. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueella on kunnallistekninen valmius. Kaavaan ei sisälly sitovaa tonttijakoa.

Hämeenlinna 29. päivänä toukokuuta 2025.

Hannes Häkkinen

kaavoituspäällikkö

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	27.5.2025
Kaavan nimi	Asemakuja 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.6.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.1.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2643
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4927	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4927

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4927	100,00	740	0,15	0,0000	-590
A yhteensä	0,4927	100,0	740	0,15	0,0000	-590
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	1	251	1	251

LIITE 1.

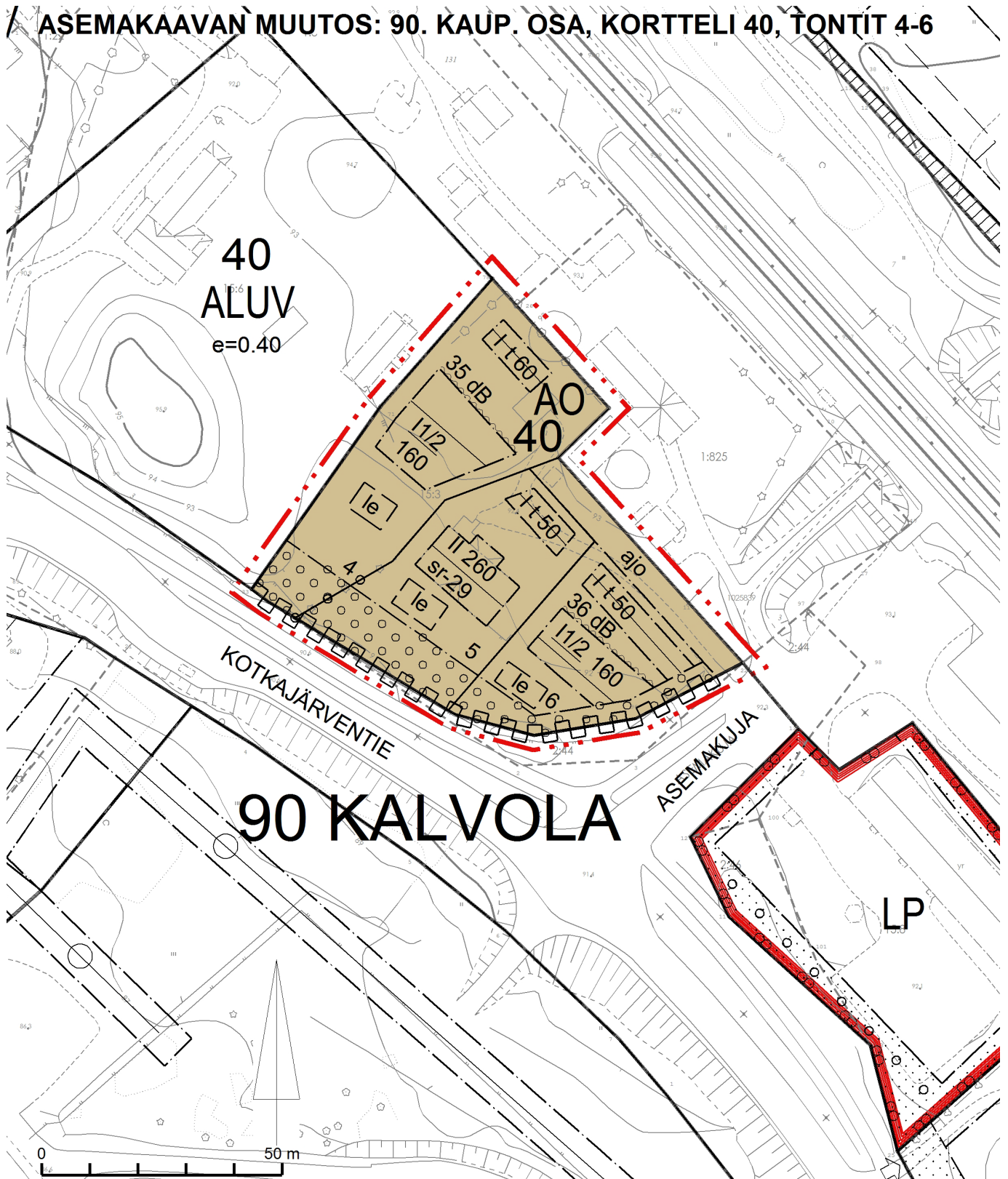
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4927	100,00	740	0,15	0,0000	-590
A yhteensä	0,4927	100,0	740	0,15	0,0000	-590
AO	0,4927	100,0	740	0,15	0,1726	100
AL					-0,1726	-690
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	251	1	251
Asemakaava	1	251	1	251

LIITE 2.

/ ASEMAKAAVAN MUUTOS: 90. KAUP. OSA, KORTTELI 40, TONTIT 4-6



LIITE 2.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

AO

Erillispientalojen korttelialue.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

90 KALV

Kaupunginosan numero ja nimi.

40

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I1/2

Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

Rakennusala.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään osoitetun dBA-luvun mukainen. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti lasilla. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan julkisivulle, jossa päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dBA liikenteen ennustetilanteessa.

le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

o o o o

Istutettava alueen osa, jolla oleva puusto on säilytettävä.

o o o o

Säilytettävä/istutettava puurivi.

ajo

Ajoyhteys.

Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

LIITE 2.

sr-29

Suojeltava rakennus.
Kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen julkisivut on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla. Merkittävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennukset

-Asuinrakennuksen tulee olla harjakattoinen.
-Uudisrakennusten on sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan tai ympäristöön sopivaksi rakennusten massoittelulla, materiaalivalinnoilla, julkisivujen jäsentelyllä ja väriyksellä sekä viherrakentamisen ratkaisuilla.

Hulevedet

-Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää välttämällä piha-alueiden pinnoittamista vettä läpäisemättömillä materiaaleilla ja toteuttamalla piha-alueille sadepuutarhoja.
-Hulevesiä tulee ensisijaisesti kerätä ja hyödyntää.
Hulevesiä voidaan toissijaisesti viivyttaa ennen eteenpäin johtamista. Keräyksen tai viivytyksen koon tulee olla 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Tilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnissa ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
-Rakentamisen yhteydessä alueelta tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa huomioidaan myös rakentamisaikaiset hulevedet.

Autopaikat

-Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti.

Piha-alueet

-Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.
-Pihojen yleisilme tulee olla vihreä.

Tärinä

-Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän voimakkuus ei ylitä VTT:n laatiman ohjeen värrähtelyluokan C raja-arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa.

ASEMAKUJA 1

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS		N:O 2643
	Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.	Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)	
GEODEETTI ELINA KASTEENPOHJA	Korkeusjärjestelmä: N2000		
	PVM 27.5.2025	SUUN. AINO NIIVA	
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ HANNES HÄKINEN	HYV.	PIIRT. AINO NIIVA	
	TULLUT VOIMAAN	SUHDE 1000	