

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Varastokatu 8 laajennus

Kaavanro 2585

**Hämeenlinnan kaupungin 24. kaupunginosan korttelia 59 ja tonttia 5
koskeva asemakaavan muutos**



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAN TARKOITUS	4
1.4 LIITTEET	4
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	9
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	11
5.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	11
5.2 ALUEVARAUKSET JA YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	11
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 1. LOKAKUUTA 2020 PÄIVÄTTYÄ (TARK. 4.1.2021)
ASEMAKAAVAKARTTAA**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Varastokatu 8 laajennus Asemakaava, kaava nro 2585
Diaarinumero:	HML/1854/10.02.03.01/2020
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaava koskee Hämeenlinnan 24. kaupunginosan korttelia 59 ja tonttia 5.
Kaavan laatija:	Arkkitehti Marika Viinanen
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus PL 31 13100 Hämeenlinna
Vireilletulopvm.:	10.6.2020
Kaupunkirakennelautakunta:	20.10.2020
Kaupunginhallitus:	<u>18 1</u> .2021
Kaupunginvaltuusto:	<u>8 2</u> .2021
Tullut voimaan:	27.3.2021

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten laajentuminen lisäämällä rakennusoikeutta sekä tarkentamalla käyttötarkoitusta niin, että teollisuus- ja varastotoimintojen lisäksi toimisto-, esittely- ja pienialainen myymälätoiminta on mahdollinen. Samalla päivitetään kaavamääräyksiä muun muassa huleveteen, rakennuskorkeuteen ja kaupunkikuvaan liittyen.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartta ja määräykset
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakennettu tontti Ratasniityn teollisuusalueen lounaiskulmassa. Tontilla on kaksi rakennusta tuotanto-,toimisto- ja varastotilaa sekä näihin liittyviä pihajärjestelyjä. Alueen pinta-ala on n. 2,7 ha.

Suunnittelualueen historiaa

Ratasniityn teollisuusalue on vielä 1980-luvun alussa ollut metsätalousvaltainen alue valtatie ja peltoaukean välissä.

Luonnonympäristö ja maaperä

Suunnittelualueella ei sijaitse luontoarvoja, mutta suunniteltava tontti rajautuu lännessä ja lounaassa havupuuvaltaiseen alueeseen, joka on yleiskaavan yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella luonnonarvoiltaan sekä valtakunnallisesti että paikallisesti merkittävä. Ratasniityn aluetta reunustavat metsät ovat liito-oravan asuttuja reviirejä ja toimivat lisäksi niiden kulkuyhteyksinä. Mitä lähemmäksi valtatie 10:ä siirrytään, liito-oraville soveltuvat elinympäristöt ja kulkureitit vähenevät. Näin ollen suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä niitä ei enää esiinny. Sen sijaan suunnittelualueen länsipuolella paikallisesti merkittäviä luontoarvoja, muun muassa kasvustoltaan, edustavat Ratasniityn suo- ja puroympäristöt.

Maaperä alueella on hiekkamoreenia. Maastonmuodoiltaan koko Ratasniityn teollisuusalue on melko vaihtelevaa, tontin kohdalla korkeuseroa on noin neljä metriä. Varastokadun suuntaisesti maaston laskiessa koillisesta lounaaseen.

Suunnittelualueelta puusto on pääosin raivattu muutamia yksittäispuita lukuunottamatta. Tonttia taustoittaa länsiosassa havupuuvaltainen metsä ja pohjoisosassa kapea puustoinen viheralue.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin 1980-1990-luvuilla valmistuneista teollisuus- ja varastorakennuksista. Tonteilla on monipuolisesti eri elinkeinoharjoittajien toimintaa kuten rakennusalan yrityksiä, raskaan liikenteen huoltopalveluja, tuotantorakennuksia ja koulutus- sekä myyntitiloja. Tonteille ja tonttien välisille kapeille viheralueille on jätetty yksittäisiä alueella luontaisesti kasvavia puulajeja kuten mäntyjä, kuusia ja koivuja.

Suunnittelualueen tontti rajautuu katu-, viher- ja metsätalousalueisiin. Tontin nykyiset rakennukset ovat vuonna 2003 valmistunut 906 m²:n toimistorakennus sekä vuonna 1989 valmistunut teollisuushalli, jota on myöhemmin laajennettu. Nämä tuotanto- ja varastotilat ovat kooltaan yhteensä 4883m².

Alueella on kunnallistekniikka; maakaasu- ja kaukolämpö, vesi-, hulevesi- ja viemäriverkko.

Asuminen

Lähin yksittäinen pientalo sijaitsee noin 400 metrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Varsinainen laaja lähin asuinalue on Luolaja, Ratasniitystä noin 1,5 km pohjoiseen.

Virkistys

Alueella ei ole erityisiä virkistysellisiä arvoja valtatievarren sijainnin takia.

Liikenne

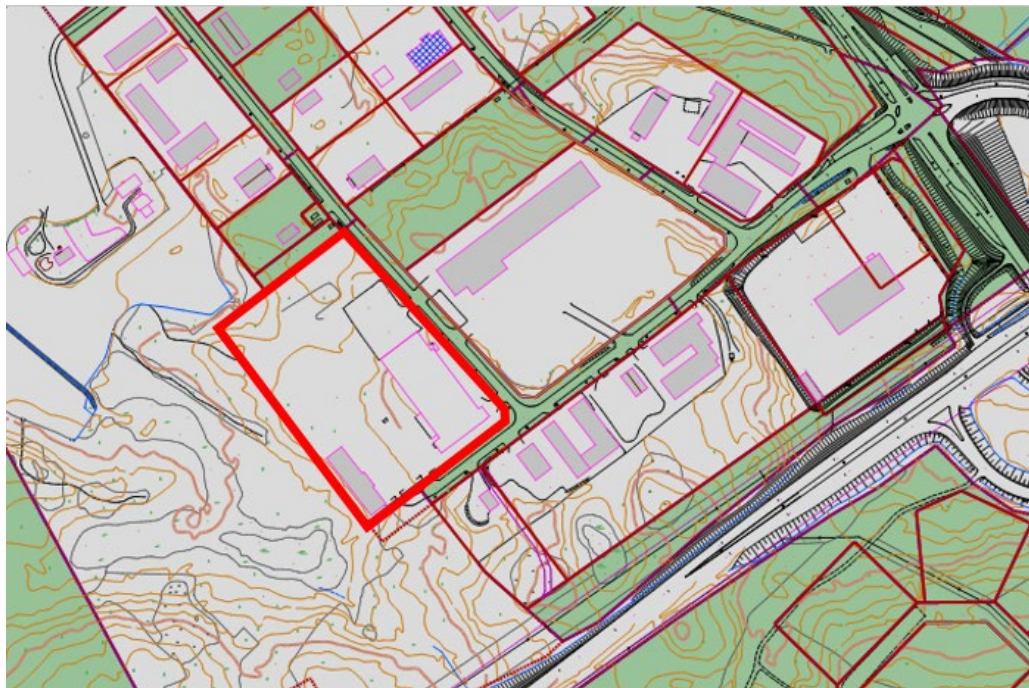
Ratasniityssä on liittymä valtatie 10:ltä. Aleksis Kiven katu, jolla liikennöi myös paikallinen julkinen liikenne, kulkee valtatieltä kohti Jukolaa aivan Ratasniityn koillisosassa. Sekä valtatie että Aleksis Kiven kadun reunassa on jalankulun ja

pyöräilyn reitit. Suunnittelualueelle on pääsy Aleksis Kiven kadulta joko Varastokatua tai Teollisuuskatua ja Korjaamontietä pitkin.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa. Maan omistaa Riihimäen Terveysmajakka Oy. Varastokadulta kääntyvä viimeinen liittymä tontille on saman maanomistajan kiinteistöllä 3:228.

Kaupungin maanomistus on osoitettu alla olevassa karttaotteesta vihreällä.



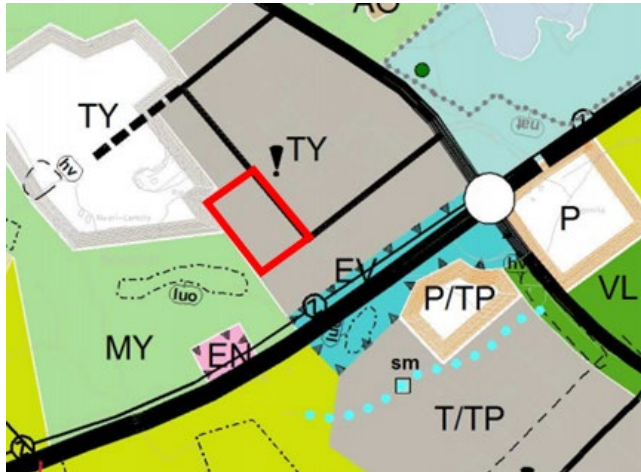
Kuva 2. Vihreällä väritetyt alueet ovat kaupungin maanomistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava

Voimassa olevassa kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi TY. Teollisuusalueen läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Suunnittelualueen lounaispuolella on maa- ja

metsätalousvaltainen MY-alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.

Asemakaava



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Korttelialue on asemakaavassa nro 2388 (vuodelta 2006) osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä T-1. Tontille saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on $e=0,40$.

Autopaikkoja tulee olla 1 ap:

- kutakin teollisuus- ja varastorakennuksen 100 k-m² kohti
- kutakin toimistotilan 50 k-m² kohti.

Asunnolle tulee varata yksi autopaikka ja pihasta vähintään 20% asuinhuoneiston kerrosalasta oleskeluun ja leikkiin.

Korttelialueen viereinen länsipuolinen alue on asemakaavoittamatonta.

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään olemassa olevaa aineistoa. Sampo-Alajärven osayleiskaavan yhteydessä on laadittu erilaisia selvityksiä, joita voidaan hyödyntää asemakaavan laadinnassa. Tarvittaessa laaditaan uusia selvityksiä. Suunnittelualueelle on tehty liito-oravaselvitys v. 2005 (Hml kaupunki, T. Metsänen). Selvitystä on tarkennettu vuonna 2016 (Ratasniitty Liito-oravaselvitys, Ramboll), jolloin voitiin todeta, ettei asemakaavan suunnittelualue sovellu liito-oravan elinalueeksi eikä läpikulkureitiksi. Osayleiskaavan yhteydessä on laadittu myös luontoselvitys ja viherverkkotarkastelu (Ramboll 2014), joiden perusteella asemakaavan suunnittelualueella ei sijaitse erityisarvoja.

Rakennusjärjestys, rakennuskiellot, pohjakartta

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on valtuuston hyväksymä 28.1.2019 ja se on tullut voimaan 13.3.2019. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Alueella ei ole voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Pohjakartta on päivitetty kaavoitushankkeen alussa ja on näin ollen ajantasainen.

Pohjakarttaa ylläpitää Hämeenlinnan kaupunki.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavalla mahdollistetaan rakennusten laajentuminen ja sen myötä myös suurempien rakennusmassojen sijoittaminen alueelle. Suunnittelualueen tontilla ei ole rakennusoikeutta suunnitelmien mukaiseen laajennukseen.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - Kaupunkirakenne
 - Hämeenlinnan seudun Vesi
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat

Vireilletulo, luonnos ja ehdotus sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Hankkeen vireilletulosta on kuulutettu Kaupunkiuutisissa 10.6.2020 kaavaluonnoksen nähtävillä olon tiedottamisen yhteydessä. Hankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS on tämän selostuksen liitteenä, siitä tiedotettiin yleisesti vireilletulokuulutuksen yhteydessä ja se on saatavilla koko kaavaprosessin ajan.

Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 11.6.-26.6.2020 palvelupiste Kastellissa ja kaupungin verkkosivuilla. Naapureille tiedotetaan hankkeesta kirjeellä.

Kaavahankkeesta ei jätetty mielipiteitä. Viranomaisyhteistyö sekä verkostojen kanssa tehtävä yhteistyö perustui tiedottamiseen ja kommentointimenettelyyn. Loimua Oy:ltä saadussa kommentissa ei ollut huomautettavaa. Kanta-Hämeen pelastuslaitos antoi lausunnon, jossa todetaan, että rakennettaessa varastointihyllystöjä ja niiden

kantavia välitasoja tulee vaikutukset rakennuksen paloteknisiin vaatimuksiin huomioida ja ratkaista rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Kaupunkirakennelautakunta päätti kaavaehdotuksen nähtäville laittamisesta kokouksessaan 20.10.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.11-2.12.2020. Aineistosta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä rakennusalan rajaan liittyviä muutoksia hakijan laajennussuunnitelmien tukemiseksi. Muutokset eivät edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 2,6856 ha. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,70$, jonka mukaan tontille saa rakentaa yhteensä 18799 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy näin ollen 8057 k-m²:lla. Yhden asunnon sijoittamismahdollisuus tontille poistuu kaavamerkinnoista ja –määräyksistä.

5.2 ALUEVARAUKSET JA YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueen tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakentamiseen aluevarauksella T-18; Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 200 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. Kaava mahdollistaa tavanomaisen 15 m korkean hallin rakentamisen.

Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m, Korjaamontien puoleisella tontinosalla 5 m, lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,70$. Rakennukseen saa 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 yksityiskohdilla kuten julkisivuvalaistuksella ja ikkunoiden sijoittamisella erityisesti kadun suuntaan. Laajennusosien ja alkuperäisten rakennusten tulee sopia julkisivuiltaan yhteen.

Kaavassa on määrätty tontin yleisilmeestä ja pihajärjestelyistä tavoitteena kaupunkikuvallisesti alueelle soveltuva ja hulevesien kannalta toimiva ratkaisu. Pihaa tulee jäsentää eri toimintojen kuten ulkovarastoinnin ja pysäköinnin osalta. Epäsiistin yleisilmeen välttämiseksi ulkovarastointialueet tulee tarvittaessa aidata näköesteellä. Varsinaisen tontin aitaamiseen tulee käyttää läpinäkyvää verkkoaitaa.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 ap / 100 k-m² kutakin toimistotilaa, teollisuus- ja tuontantotiloilla 1 ap / 200 k-m², myymälätiloilla 1 ap / 50 k-m² ja varastotiloilla 1 ap / 400 k-m² kohti. Jokaista tontin 200 kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.

Hulevesien hallinnan helpottamiseksi sekä laajojen asfalttikenttien toteuttamisen välttämiseksi kaavaan on otettu määräyksiä läpäisevän pihan toteuttamisesta. 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 vähintään 15% tulee säilyttää pinnaltaan vettäläpäisevänä.

Erityistä huomiota on toteutusvaiheessa kiinnitettävä myös hulevesien viivytysrakenteisiin sekä viherrakentamiseen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutukset ovat vähäiset. Nykyinen tontti on jo kunnalisteknisine verkkoineen rakentunut eikä alueella ole selvitysten perusteella virkistys- eikä erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue ei sijaitse kaukomaiseman kannalta erityisen merkittävällä paikalla.

Muodostuvaan kaupunkikuvaan ja rakennusten korkeuksiin on kaavassa kiinnitetty huomiota määräämällä rakennusten julkisivuista ja korkeusasemista sekä pihajärjestelyistä. Määräyksissä on huomioitu yhteneväisyys viereisten korttelien vuoden 2018 asemakaavamuutosten määräyksien kanssa.

Ratasniitty ei sijaitse pohjavesialueella. Hulevesien hallinnan huomioimiseksi kaavaan on kirjattu määräyksiä hulevesien viivyttämiseksi tonteilla ja pihajärjestelyistä erityisesti pintamateriaalien osalta. Laajennusosan rakentumisesta aiheutuvat hulevedet eivät viivytyksen ansiosta aiheuta nykytilaan verrattuna poikkeavia merkittäviä vaikutuksia tontin länsipuolella olevaan arvokkaaseen suo- ja puroympäristöön.

Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden ja kaupungin kehittämisen mukainen. Kaavamuutos mahdollistaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksien parantamista Hämeenlinnassa.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty liitteessä 2.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

Hämeenlinna 4. päivänä tammikuuta 2021

Jari Mettälä

asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	04.01.2021
Kaavan nimi	Varastokatu 8		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	27.04.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.06.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2585
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6856	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6856

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

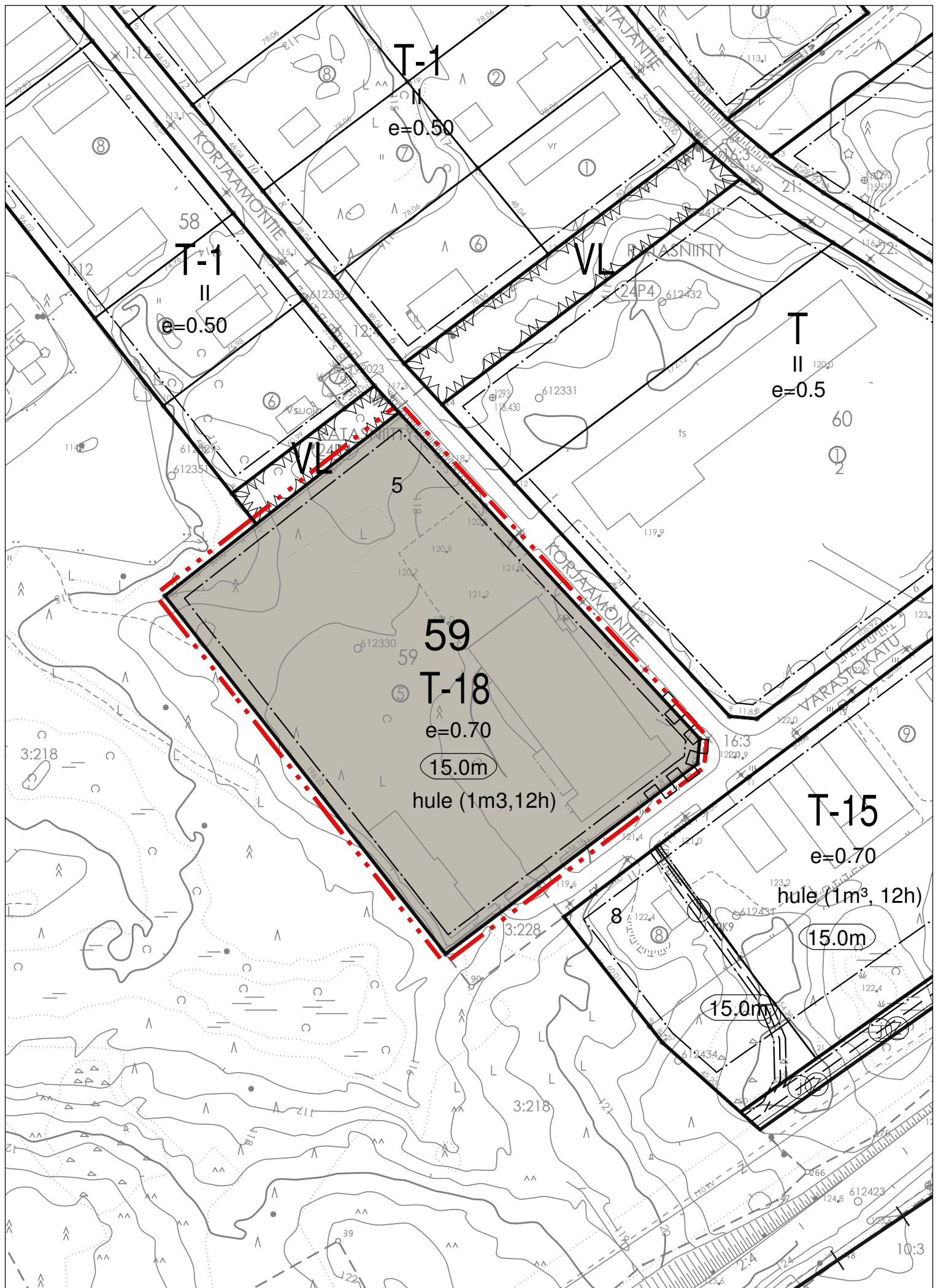
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6856	100,0	18799	0,70	0,0000	8057
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,6856	100,0	18799	0,70	0,0000	8057
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,6856	100,0	18799	0,70	0,0000	8057
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,6856	100,0	18799	0,70	0,0000	8057
T	2,6856	100,0	18799	0,70	2,6856	18799
T-1					-2,6856	-10742
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

T-18

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 200 m².
Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m, Korjaamontien puolella 5 m, lähemmäksi naapuritontin rajaa.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



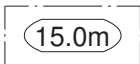
Korttelialueen raja.

24 LUOL

59

5

e=0.70



Kaupunginosan numero ja nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.



Rakennusala.

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:

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 ap / 100 k-m² kutakin toimistotilaa, teollisuus- ja tuontantotiloilla 1 ap / 200 k-m², myymälätiloilla 1 ap / 50 k-m² ja varastotiloilla 1 ap / 400 k-m² kohti. Jokaista tontin 200 kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.

Olemassa oleva kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin pinta-alasta vähintään 15% tulee säilyttää pinnaltaan vettäläpäisevänä.

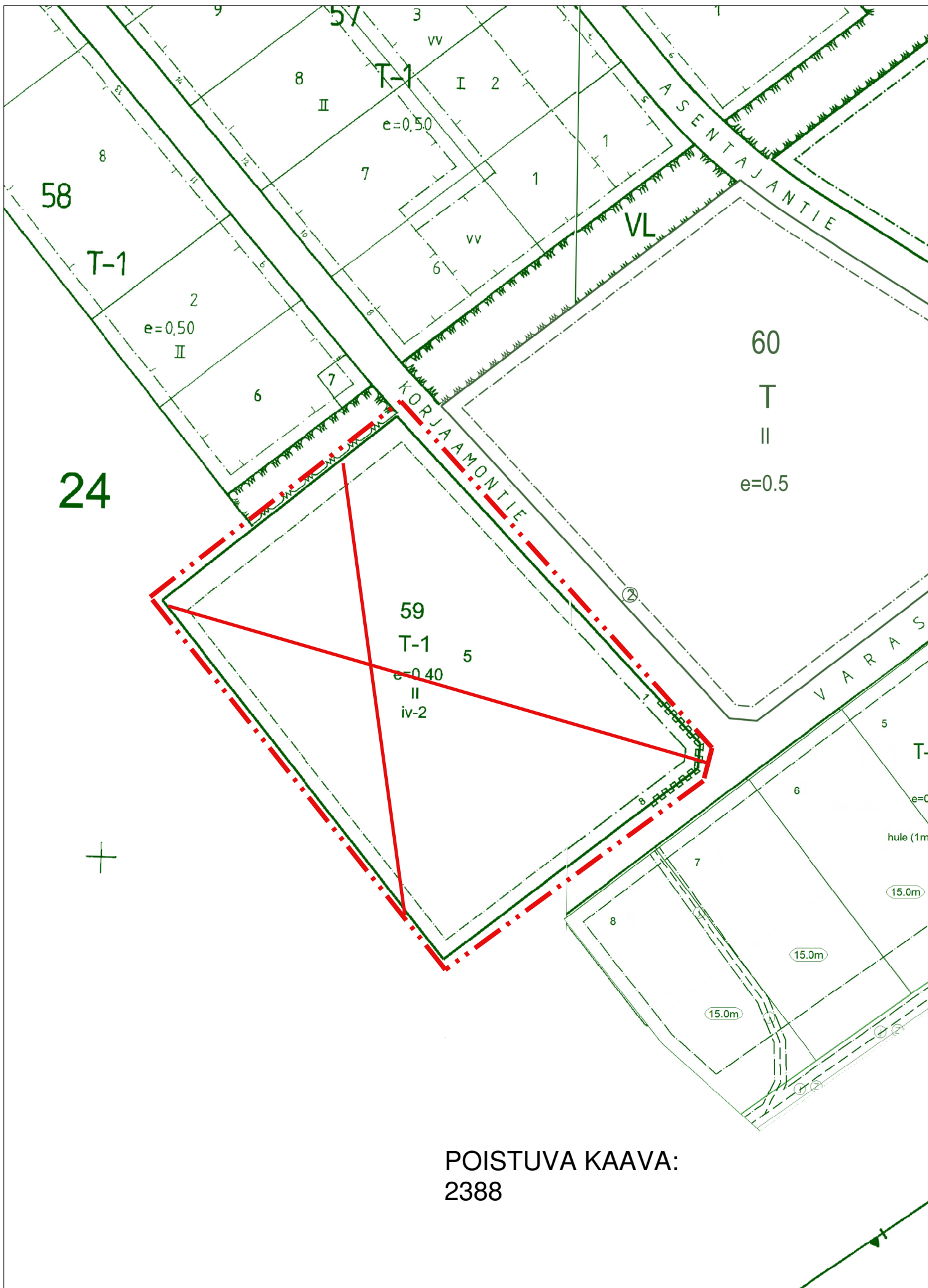
Rakennusten julkisivun ja piha-alueen tulee olla siisti ja edustava. Toimistotilojen sekä henkilökunnan taukotilojen tulee erottua muista rakennuksista tai rakennuksen osista esim. korkeutensa ja aukotuksen suhteen. Rakennusten ikkunoita tulee mahdollisuuksien mukaan suunnata kadulle ja pihaan päin. Laajennusosien ja alkuperäisten rakennusten tulee sopia julkisivuillaan yhteen.

Epäsiistit ulkovarastointialueet ja jäteastiat tulee ympäröidä näköesteen muodostavalla aidalla, rakenteella tai näköesteen muodostavilla istutuksilla. Tontin aitaamiseen tulee käyttää verkkoaitaa.

Alueelta maanrakennustöiden yhteydessä tulevia kiviä tulee käyttää tontin maisemointiin, tukimuureihin, viherrakentamiseen ja hulevesien hallintaan liittyviin rakenteisiin.

Osa rakennusten kadun puoleisista julkisivuista tulee valaista. Mainoslaitteet tulee kiinnittää seinään. Mainoslaitteet eivät saa häikäistä liikennettä. Tontin kadun puoleiselle rajalle voidaan sijoittaa mainoskyltti, joka on yhtenäinen Ratasniityn muun alueen kanssa.

Kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet on erotettava ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää ja niistä aiheutuvia tulvahuippuja tasata esim. käyttämällä pysäköintialueilla vettäläpäiseviä päällysteitä ja istutuskasveja. Hulevesien käsittelytapa tulee esittää erillisessä suunnitelmassa. Alueelle laadittuja tasaus- ja hulevesisuunnitelmia on noudatettava. Hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa ennen varsinaisen rakentamisvaiheen aloittamista.



POISTUVA KAAVA:
2388

2585 VARASTOKATU 8 LAAJENNUS, ASEMAKAAVAN MUUTOS

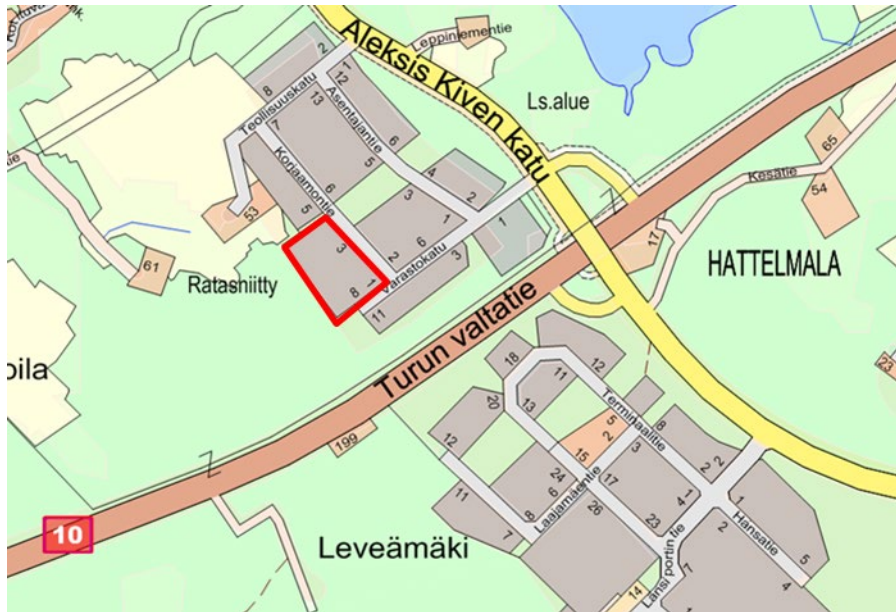
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Luolaja (kaupunginosa 24) kortteli 59, tontti 5

Varastokatu 8 / Korjaamontie 1

SUUNNITTELUALUE JA TAVOITE

Suunnittelualueena on yksi tontti, osoitteessa Varastokatu 8. Tontin pinta-ala on noin 2,7 ha.



Kuva 1. Ote opaskartasta, suunnittelualueen rajausta punaisella katkoviivalla.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten laajentuminen lisäämällä rakennusoikeutta sekä tarkentamalla käyttötarkoitusta niin, että teollisuus- ja varastotoimintojen lisäksi toimisto-, esittely- ja pienialainen myymälätoiminta on mahdollinen. Samalla päivitetään kaavamääräyksiä muun muassa huleveteen, rakennuskorkeuteen ja kaupunkikuvaan liittyen.

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA

Nykytilanne ja lähiympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin 1980-1990-luvuilla valmistuneista teollisuus- ja varastorakennuksista. Kortteli rajoittuu katu-, viher- ja metsätalousalueisiin. Tontin nykyiset rakennukset ovat vuonna 2003 valmistunut toimistorakennus sekä vuonna 1989 valmistunut teollisuushalli, jota on myöhemmin laajennettu. Valtatien varsi sekä korttelin länsipuoli on rakentamatonta, puustoltaan pääosin nuorta mäntyvaltaista talousmetsää. Voimajohtolinja kulkee valtatievarressa.

Kaavoitustilanne

Korttelialue on asemakaavassa nro 2388 (vuodelta 2006) osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä T-1. Tontille saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on $e=0,40$.

Autopaikkoja tulee olla 1 ap:

- kutakin teollisuus- ja varastorakennuksen 100 k-m² kohti
- kutakin toimistotilan 50 k-m² kohti.

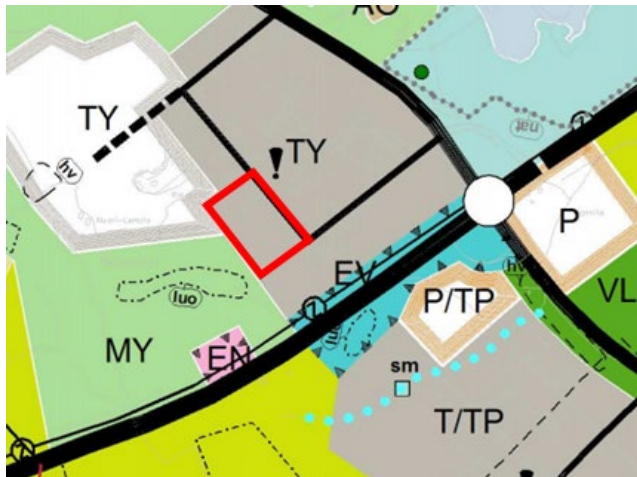
Asunnolle tulee varata yksi autopaikka ja pihasta vähintään 20% asuinhuoneiston kerrosalasta oleskeluun ja leikkiin.

Korttelialueen viereinen länsipuolinen alue on asemakaavoittamatonta.



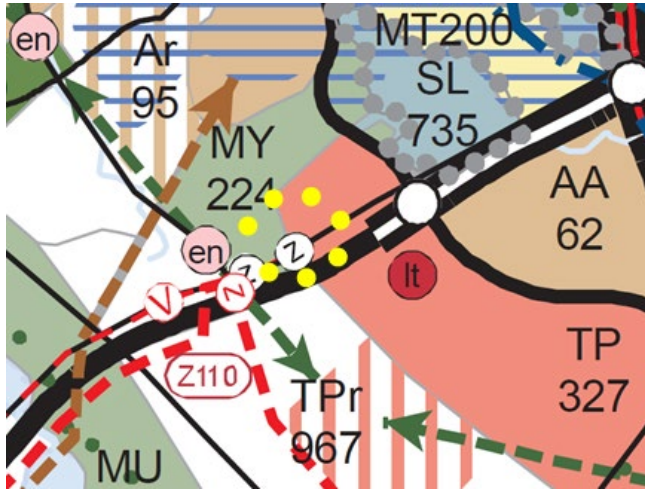
Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevassa kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi TY. Teollisuusalueen läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Suunnittelualueen lounaispuolella on maa- ja metsätalousvaltainen MY-alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.

Hämeen maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on varattu työpaikka-alueeksi TP. Suunnittelualue rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen MY, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Valtatien varressa kulkee voimajohtolinja.



Kuva 4. Ote Hämeen maakuntakaavasta 2040.

Selvitykset

Asemakaavatyössä hyödynnetään yleiskaavoituksen ja lähialueiden asemakaavojen yhteydessä laadittuja selvityksiä, joita ovat ainakin:

- Sampo-Alajärven osayleiskaavan luontoselvitykset
- Sampo-Alajärvi osayleiskaavan hulevesiselvitys 2014
- Sampo-Alajärvi osayleiskaavan liikenneselvitykset 2015

Selvityksiä täydennetään tarvittaessa.

Arvioitavat vaikutukset ja arviointimenetelmät

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan vaikutukset mm. luontoon ja maisemaan, pinta- ja pohjavesiin, liikenteeseen, kunnallisteknisiin verkostoihin, kaupunkirakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja elinkeinoelämään.

Arviointi perustuu alueelta käytettävissä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja huomautuksiin. Vaikutuksia arvioidaan yhteistyössä suunnittelijoiden ja muiden asiantuntijoiden sekä osallisten kanssa.

Sopimukset ja päätökset

Kaavatyö on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Päätös kaavatyön käynnistymisestä sisältyy asemakaava-arkkitehdin käynnistämispäätökseen 28.04.2020.

Osalliset ja osallistumismenetelmät

Osallisia ovat MRL 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.

Osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- verkostoyhtiöt
- asiantuntijaviranomaiset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko hankkeen ajan seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut [Hämeenlinnan kaupungin kaavoitus](#) > Vireillä olevat asemakaavat > 2585 Varastokatu 8 laajennus, asemakaavan muutos
- Kaupungin Asiakaspalvelupiste Kastelli, Palokunnankatu 16 , PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

Kirjalliset mielipiteet lähetetään:

- postiosoitteeseen Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakenne, PL 84, 13101 HÄMEENLINNA
- tai sähköpostilla: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
- tai tuodaan Asiakaspalvelupiste Kastellin käyntiosoitteeseen arkisin klo 9-15: Palokunnankatu 16, 13100 Hämeenlinna

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika sovitaan
etukäteen: marika.viinanen@hameenlinna.fi p. 03 621 2245

Yhteyshenkilö

arkkitehti Marika Viinanen

p. 03 621 2245

marika.viinanen@hameenlinna.fi

Hämeenlinnan kaupunki, Kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2, 3. krs, PL 84, 13101 HÄMEENLINNA

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN	
VIREILLETULO	- Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta hakemuksella 25.3.2020. - Asemakaava-arkkitehti päätti asemakaavan käynnistämisestä 28.4.2020 - Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa luonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.
OAS JA LUONNOS	- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä muun valmisteluaineiston (kaavaluonnos) kanssa kesäkuussa 2020 - kaavoituksen vireilletulosta ja OAS:n ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä naapureille ja kaavoituksen verkkosivuilla Hämeenlinnan kaupungin kaavoitus - kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä nähtävilläolon aikana
EHDOTUS	- kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta syksyllä 2020 - kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla Hämeenlinnan kaupungin kaavoitus ja kirjeellä naapureille - kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana, viranomaisilta pyydetään lausunnot - kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta Hämeenlinnan kaupungin kaavoitus - muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa
HYVÄKSYMINEN	- kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja ehdottaa edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä - kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana - valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipäivästä - kaava tulee voimaan kuulutuksella