



SELOSTUS

Katistentie 61

Asemakaavan muutos, 17. kaupunginosa, kortteli 36, tontit 11-17

Kaavanro 2648

9.10.2025

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	TUNNISTETIEDOT	5
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	6
1.3	KAAVAN TARKOITUS	6
1.4	LIITTEET	6
1.5	MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	7
2	LÄHTÖKOHDAT.....	1
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	1
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	1
2.1.2	Alueen historia.....	4
2.1.3	Luonnonympäristö.....	5
2.1.4	Rakennettu ympäristö.....	6
2.1.5	Liikenneympäristö.....	7
2.1.6	Ympäristöhäiriöt	8
2.1.7	Tekninen huolto.....	15
2.1.8	Maanomistus	16
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	17
2.2.1	Maakuntakaava	17
2.2.2	Yleiskaava	18
2.2.3	Voimassa olevat asemakaavat.....	19
2.2.4	Tehdyt selvitykset	20
2.2.5	Muut suunnitelmat ja päätökset	21
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	21
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	21

3.2.1	Osalliset	21
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	22
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	26
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	26
3.5	RAKENNUSTAPAOHJE	30
3.6	SITOVA TONTTIJAKO	31
3.7	KAAVAN VAIKUTUKSET	31
3.7.1	Ilmastovaikutukset.....	31
3.7.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	31
3.8	TAVOITEAIKATAULU	32
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33

Kuvaluettelo

Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella. .	2
Kuva 2. Otetussa ilmakuvassa yleiskuva suunnittelualueen rakennuskannasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.	3
Kuva 3. Ilmakuvat suunnittelualueesta vuosilta 1939, 2001 ja 2018. (Paikkatietoikkuna)	4
Kuva 4. Suunnittelualueella sijaitsevaa luonnonympäristöä suunnittelualueen länsipuolelta kuvattuna.....	5
Kuva 5. Katistentie 61 Katistentien puolelta kuvattuna.	6
Kuva 6. Näkymä Katistentieltä pohjoiseen.....	7
Kuva 7. Päiväajan melutasot nykytilanteessa v. 2006. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)	9
Kuva 8. Päiväajan melutasot ennustetilanteessa v. 2030. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)	9
Kuva 9. Yöajan melutasot nykytilanteessa v. 2006. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)	10

Kuva 10. Yöajan melutasot ennustetilanteessa v. 2030. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)	10
Kuva 11. Vasemmalla päiväajan melukartta v. 2015 ja oikealla päiväajan melukartta v. 2040. Suunnittelualue on rajattu kuviin mustalla. (Promethor Oy, 2017)	11
Kuva 12. Vasemmalla yöajan melukartta v. 2015 ja oikealla yöajan melukartta v. 2040. Suunnittelualueet on rajattu kuviin mustalla. (Promethor Oy, 2017)	12
Kuva 13. Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso nykytilanteessa suunnittelualueella. (Promethor Oy, 2025)	14
Kuva 14. Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2050 ennusteliikenteellä. (Promethor Oy, 2025)	14
Kuva 15. Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2050 ennusteliikenteellä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan sinisellä. (Promethor Oy, 2025)	15
Kuva 16. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia ja vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia	16
Kuva 17. Ote maakuntakaavasta, jossa merkattuna keltaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue	17
Kuva 18. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035	18
Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta	20
Kuva 20. Havainnekuva kaavamuutoksen toteutuksesta	30

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Katistentie 61

Asemakaavan muutos, kaavan nro 2648

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee tontteja 109-17-36-2 ja 109-17-36-10

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 11 495m².

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: 12.11.2024

Kaupunkirakennelautakunta: 19.8.2025 (ehdotus)

Kaupunkirakennelautakunta: 21.10.2025 (hyväksyminen)

Lainvoimakuulutus: 9.1.2026

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Katisten kaupunginosassa osoitteessa Katistentie 61. Suunnittelualue rajautuu idässä Katistentiehen, lännessä Kartanonrannantiehen, etelässä AO-tontteihin sekä pohjoisessa AP-9-tonttiin ja AO-tonttiin. Etäisyyttä keskustaan on noin 3,3 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Muutoksen tarkoituksena on jakaa AP-9-tontti 17-36-2 kuuteen osaan, osoittaa muodostuvat tontit erillispientalotonteiksi (AO) sekä osoittaa muodostuville tonteille rakennusoikeudet, -alat ja -kerrosluvut. Samalla tontista 17-36-2 liitetään osa AO-tonttiin 17-36-10.

Lisäksi kaavaprosessin yhteydessä täsmennetään suunnittelualueen lähistön osoitteistoa voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, jossa kaava-alueen länsipuolinen katu on nimetty Kartanonrannantiekseksi ja itäpuolinen katu Katistentiekseksi. Kaava-aineiston liitteenä esitetään kiinteistöt, joiden osoitteet tulevat muuttumaan.

Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Tilastolomake
2. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. Tonttijakokartan nro 2668
4. Kartanonranta, osoitemuutokset

Erilliset liitteet:

1. Vuorovaikutusraportti
-

1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Liikennemeluselvitys – Katistentie 61 (Promethor Oy, 2025)
3. Meluselvitys – Katisten kaava-alue (Ramboll Finland Oy, 2008)
4. Hämeenlinnan Katisten Kartanonrannan asemakaava-alueen luontoselvitys (Enviro Oy, 2007)
5. Kartanonrannan asemakaava-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2007)
6. Hämeenlinnan Katisten asemakaava-alueen maisemaselvitys (MA-Arkkitehdit, 2007)
7. Katisten Kartanonrannan lähiympäristön yleissuunnitelma ja rakennustapaohje (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, 2009)
8. Tie- ja raideliikenteen meluselvitys – Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035 (Promethor Oy, 2017)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen. Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä sisällä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Alueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Katisten Kartano, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön.

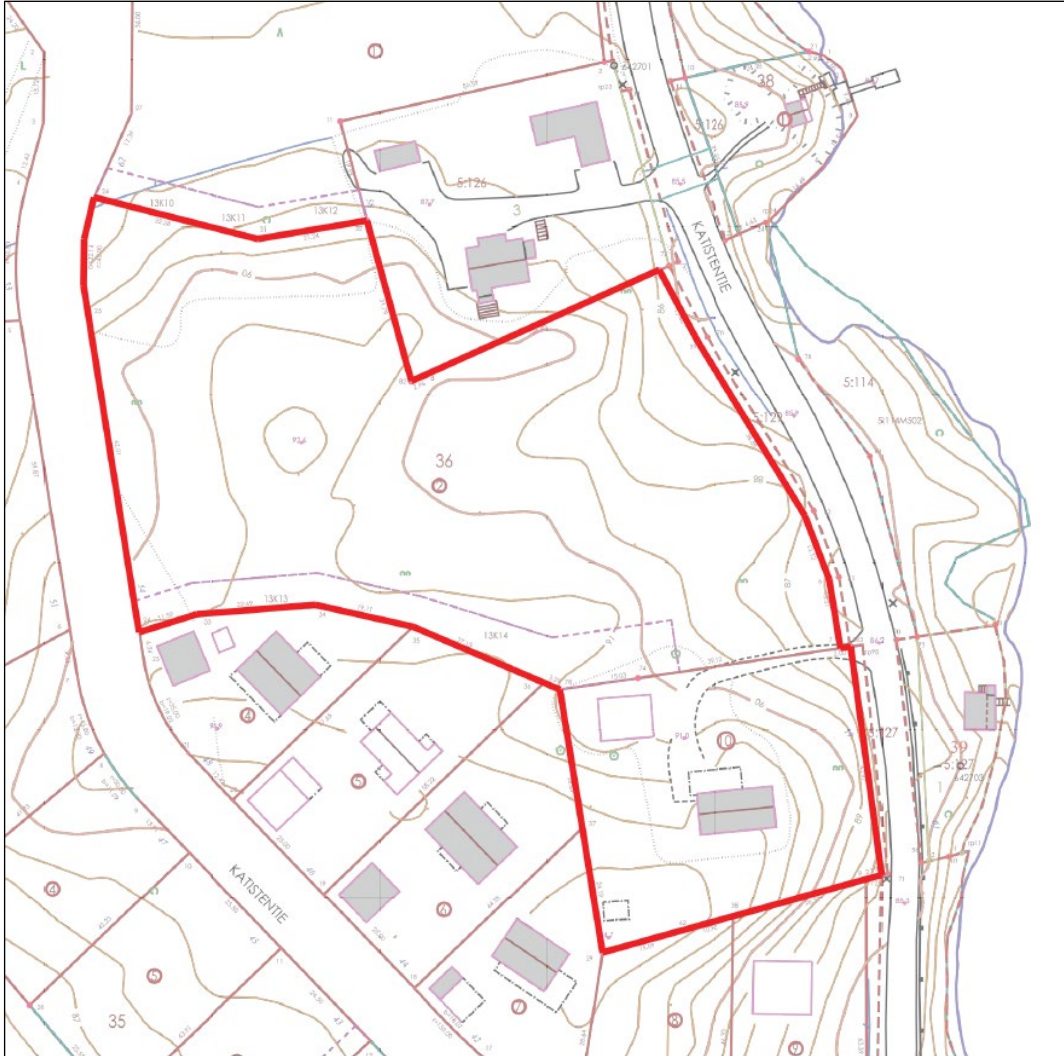
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 11 495 m², josta muutoksen alaisen AO-tontin osuus on noin 2632 m² ja AP-9-tontin osuus 8863 m².

Muutoksenalaisella tontilla 17-36-10 sijaitsee omakotitalo (n. 150 k-m²) sekä talousrakennus. Muutoksenalainen tontti 17-36-2 ei ole rakentunut muuten kuin ajoväylän osalta.

Suunnittelualue on monikulmainen ja se rajoittuu kahden katualueen väliin. Suunnittelualue rajautuu Katistentiehen itäpuolella n. 127 m ja Kartanonrannantiehen länsipuolella n. 85 m.

Suunnittelualueen ympärillä rakennuskanta koostuu pääosin pientaloista. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Katumajärven rantaa.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.



Kuva 2. Otetussa ilmakuvassa yleiskuva suunnittelualan rakennuskannasta. Suunnitteluala on rajattu kuvaan punaisella.

2.1.2 Alueen historia

Suunnittelualuetta itäpuolella sivuavasta Katistentiestä on merkintä jo vuoden 1702 Mäskälän kylän kartassa. Katistentie oli alueen halki kulkeva pääväylä sekä ainoa pohjois-etelä-suunnassa kulkeva tie Katumajärven ja Vanajaveden välillä.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on ollut alun perin metsäinen. 2000-luvun alussa alue oli avohakkuun jäljiltä avoimempaa, jonka jälkeen suunnittelualan ympäristö ja uusi tonttikatu länsipuolelle lähtivät rakentumaan. Tällä hetkellä suunnittelualan eteläpuolen pientalojatonnteja on rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti.



Kuva 3. Ilmakuvat suunnittelualueesta vuosilta 1939, 2001 ja 2018. (Paikkatietoikkuna)

Arkeologinen selvitys

Kartanonrannan alueelle on laadittu aiemmin arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2007). Selvitys on kaava-aineiston erillisenä liitteenä. Inventoinnissa Kartanonrannan alueelta löydettiin vain yksi kohde, röykkiö, jolla nähtiin olevan vaikutusta rakentamiseen, mutta tämä kohde ei sijoitu kaavamuutosalueelle.

2.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee metsäisellä alueella lähellä Katumajärveä. Muutoksenalainen tontti 17-36-2 koostuu alueen avohakkuun jäljiltä pääosin tiheästi sijaitsevista nuorista lehtipuista. Tontti 17-36-10 sijoittuu arvokkaan selännemetsän alueelle, jossa sijaitsee myös suurempia havupuita.

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jolle on laadittu Hämeenlinnan Katisten Kartanonrannan asemakaava-alueen luontoselvitys (Enviro Oy, 2007). Luontoselvitys on kaava-aineiston erillisenä liitteenä. Suunnittelualue ei sijoitu luontoselvityksessä luonnonsuojelualueelle.

Suunnittelualueella maaperä on hiekkamoreenia.



Kuva 4. Suunnittelualueella sijaitsevaa luonnonympäristöä suunnittelualueen länsipuolelta kuvattuna.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan tontilla 109-17-36-2 ei sijaitse rakennuksia. Suunnittelualueeseen kuuluvalla tontilla 109-17-36-10 sijaitsee puolitoistakerroksinen omakotitalo (150 m²) ja talousrakennus. Rakennukset ovat tummaa lautaverhousia. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsevat rakennukset ovat pääsääntöisesti kaksikerroksisia pientaloja.

Suunnitteluala sijaitsee alueella, jolle on laadittu vuonna 2009 lähiympäristön yleissuunnitelma ja rakennustapaohje (LYRO).



Kuva 5. Katistentie 61 Katistentien puolelta kuvattuna.

2.1.5 Liikenneympäristö

Suunnittelualueen molemmin puolin kulkee katu. Rakennetulle tontille 17-36-10 tulee tällä hetkellä ajoliittymä suunnittelualueen molemmilta puolilta. Kummallakin puolella kadut ovat päällystämättömiä. Rannan puolella sijaitseva Katistentien katualue on kapeampi ja se on merkitty voimassa olevassa kaavassa historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi (pp/s). Merkintä osoittaa myös, että tien linjaus ja ajoradan leveys tulee pääosin säilyttää. Tien tasausta ei saa muuttaa eikä tietä tai sen lähiympäristöä vahingoittaa. Kaivuu- ym. työt on tehtävä niin, että tie ja ympäristö palautetaan ennalleen. Osalla katualueesta on myös huoltoajo sallittu (pp/h/s).

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Harvialantie ja Harvialantien länsipuolella kulkee junarata.



Kuva 6. Näkymä Katistentieltä pohjoiseen.

2.1.6 Ympäristöhäiriöt

Melu

Suunnittelualueen vasemmalla puolella sijaitsevasta Harvialantiestä sekä rautatiestä voi aiheutua meluhäiriöitä suunnittelualueelle. Liikenteen aiheuttamaa melua Katisten kaava-alueella on tutkittu meluselvityksessä (Ramboll Oy, 4.9.2008). Selvityksessä tutkittiin viittä eri maankäyttövaihtoehtoa (V1-V5), mutta selvityksen raportissa on esitetty tarkemmin vaihtoehdon 5 tarkastelu. Melua on tutkittu erilaisten melunsuojausvaihtoehtojen kanssa sekä ilman melunsuojausta. Rakennusten sijainnit on määritelty meluselvitykseen kaavan nro 2406 pohjalta. Selvityksessä on tutkittu melua selvityksen aikaisessa nykytilanteessa (vuonna 2008) ja ennustetilanteessa v. 2030.

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).

Katisten kaava-alueen meluselvityksen maankäytön vaihtoehdossa 5 on saatu suojattua suunnittelualue melulta melko hyvin ilman melunsuojausta lähiympäristön rakennusten sijoitteluilla ja muodoilla. (kuvat 7. - 10.) Meluselvityksessä talousrakennukset on suunnittelualueella sijoitettu kadun varteen suojaamaan piha-alueita melulta. Asuinrakennukset on sijoitettu kauemmas kadusta.



Kuva 7. Päiväajan melutasot nykytilanteessa v. 2006. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)



Kuva 8. Päiväajan melutasot ennustetilanteessa v. 2030. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)



Kuva 9. Yöajan melutasot nykytilanteessa v. 2006. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)



Kuva 10. Yöajan melutasot ennustetilanteessa v. 2030. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)

Tällä hetkellä suunnittelualueen ympäristö ei ole kokonaan rakentunut kaavan mukaisesti, joten kadun länsipuolella ei ole rakennuksia suojaamassa suunnittelualueita melulta. Tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melua Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisella alueella on tutkittu Promethor Oy:n tekemässä tie- ja raideliikenteen meluselvityksessä 2017.

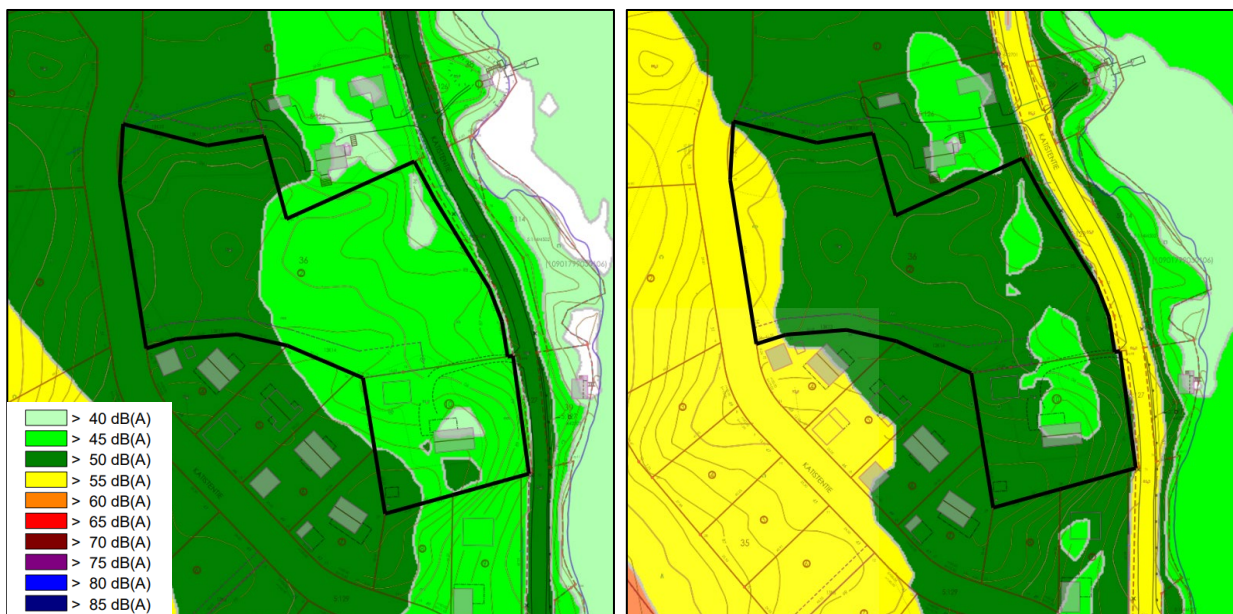
Meluselvityksen vuonna 2015 mitatussa melukartassa suunnittelualueella melun keskiäänitaso on ollut päiväsaikaan 45-60 dB(A), mutta ennusteessa vuonna 2040 keskiäänitaso nousee päiväsaikaan jopa yli 60 dB(A). (kuva 11.)

Yöaikaan keskiäänitaso suunnittelualueella on matalampi. Vuonna 2015 mitatussa melukartassa melun keskiäänitaso ei nouse yli 55 dB(A). Vuoden 2040 ennusteessa keskiäänitaso on hieman suurempi ja nousee suunnittelualueella pienellä alueella yli 55 dB(A). (kuva 12.)



Kuva 11. Vasemmalla päiväajan melukartta v. 2015 ja oikealla päiväajan melukartta v. 2040.

Suunnittelualue on rajattu kuviin mustalla. (Promethor Oy, 2017)



Kuva 12. Vasemmalla yöajan melukartta v. 2015 ja oikealla yöajan melukartta v. 2040. Suunnittelualueet on rajattu kuviin mustalla. (Promethor Oy, 2017)

Kaavamuutosta varten laadittu meluselvitys

Kaavamuutosta varten alueelle laadittiin ajantasainen meluselvitys (Promethor Oy, 23.7.2025) kaavaluonnoksen mukaisella maankäytöllä, sillä suunnitellussa maankäytössä on tapahtunut muutoksia verrattuna maankäyttöratkaisuun, johon vuoden 2008 meluselvitys on perustunut, ja koska osa selvityksessä esitetyistä rakennuksista on toteutumatta. Selvityksessä tarkasteltiin tie- ja raideliikenteen aiheuttamia melutasoja ja sen vaikutuksia asemakaavamuutosalueella. Selvitys on kaava-aineiston erillisenä liitteenä.

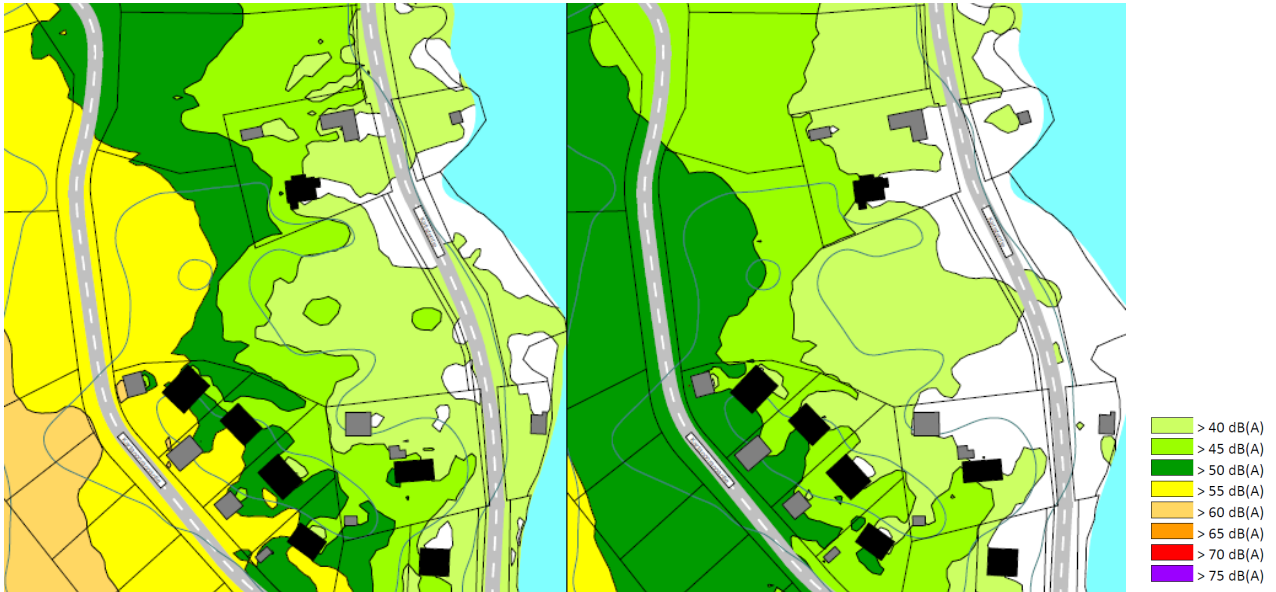
Tulosten perusteella nykytilanteessa nykyisellä maankäytöllä ohjearvot ylittyvät suunnittelualueella Kartanonrannantien varrella sekä päivä- että yöaikaan, jolloin päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB(A) noin yli 50 metrin etäisyydellä Kartanonrannantiestä ja yöajan keskiäänitaso on alle 50 dB(A) noin yli 40 metrin etäisyydellä Kartanonrannantiestä. (ks. kuva 13). Ennustetilanteessa melualueet leviävät hieman nykytilannetta laajemmalle alueelle (ks. kuva 14).

Tulosten perusteella melutaso asemakaavamuutosalueella nykyisellä maankäytöllä ennusteliikenteessä kasvaa Harvialantien liikennemäärien kasvaessa. Päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB(A) noin yli 57 metrin etäisyydellä Kartanonrannantiestä ja yöajan keskiäänitaso on alle 50 dB(A) noin yli 50 metrin etäisyydellä Kartanonrannantiestä (ks. kuva 14).

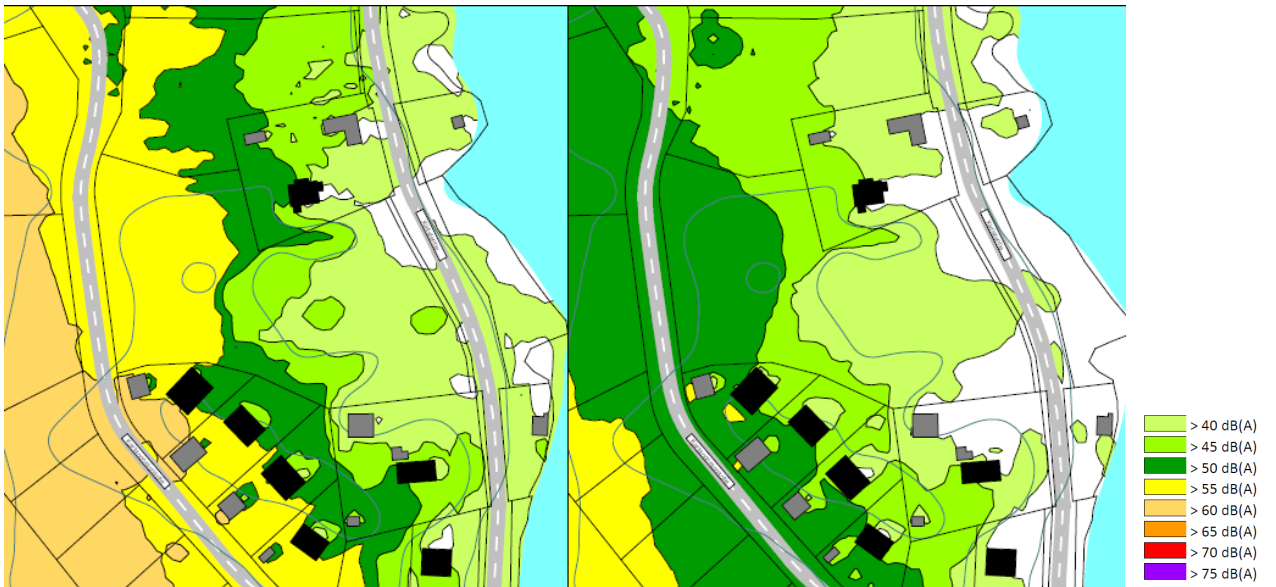
Tulosten perusteella kaavaratkaisun mukaisella maankäytöllä ennustetilanteessakin asemakaavaratkaisun mukaisille jokaiselle tontille muodostuu melulta suojaisaa aluetta. Katistentien puoleisilla tonteilla, sekä kaava-alueen keskellä olevalla tontilla päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB(A). Yöajan keskiäänitaso on alle 50 dB(A) kaikilla tonteilla. Kartanonrannantien puoleisilla tonteilla päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on alle 50 dB(A) suunniteltujen asuinrakennusten länsipuolella, joten melulta suojaisat alueet sijoittuvat suunniteltujen asuinrakennusten itäpuolelle (ks. kuva 15.).

Piha-alueiden meluntorjunnasta suositeltiin määräämään meluselvityksessä esimerkiksi seuraavasti: ”Kartanonrannantien läheisyydessä oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa tarvittaessa rakennusten suojaan siten, että melutaso oleskeluun tarkoitetuilla alueilla ei ylitä päivä- ja yöajan keskiäänitasojen ohjearvoja.” Tämä meluselvityksessä suositeltu määräys lisättiin kaavan yleismääräyksiin.

Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 on esitetty, että uudisrakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Tarkastelualueelle suunniteltavien uudisasuinrakennusten voidaan katsoa sijoittuvan melualueelle, jolloin asetuksen vähimmäisvaatimus asettaa rakennuslupavaiheessa sovellettavan minimitason ja tätä alhaisempia äänitasoerovaatimuksia ei ole tarve asettaa.



Kuva 13. Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso nykytilanteessa suunnittelualueella. (Promethor Oy, 2025)



Kuva 14. Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2050 ennusteliikenteellä. (Promethor Oy, 2025)



Kuva 15. Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2050 ennusteliikenteellä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan sinisellä. (Promethor Oy, 2025)

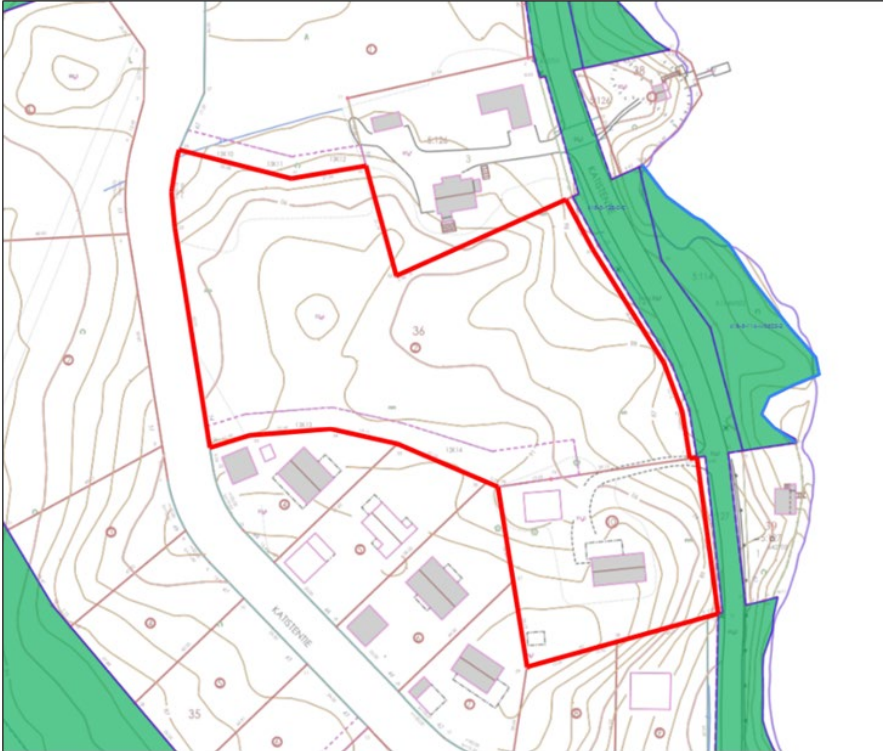
2.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueeseen rajautuvan Kartanonrannantien varrella kulkee Loimua Oy:n kaukolämpöverkostoa. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee Telian kuitukaapelia.

Suunnittelualue kuuluu HS-Veden toiminta-alueeseen, ja vesiputket sekä hulevesiviemäri sijaitsevat Kartanonrannantien alla. Uusille tonteille 12-15 tulisi toteuttaa kiinteistökohtainen pumppaamo. Vesijohdot tonteille 12 ja 13 on mahdollista ottaa Katistentien vesijohdoista. Tontit 14 ja 15 voisivat liittyä tontin 11 ajoyhteyden kohdalla oleviin vesijohtoihin. Tonteille 16 ja 17 saataisiin vesihuoltoliittymät kaava-alueen pohjoispuolella olevan ajoyhteyden kohdalla olevista johdoista.

2.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Suunnittelualueen oikealla puolella sijaitseva Katistentie on kaupungin omistuksessa.

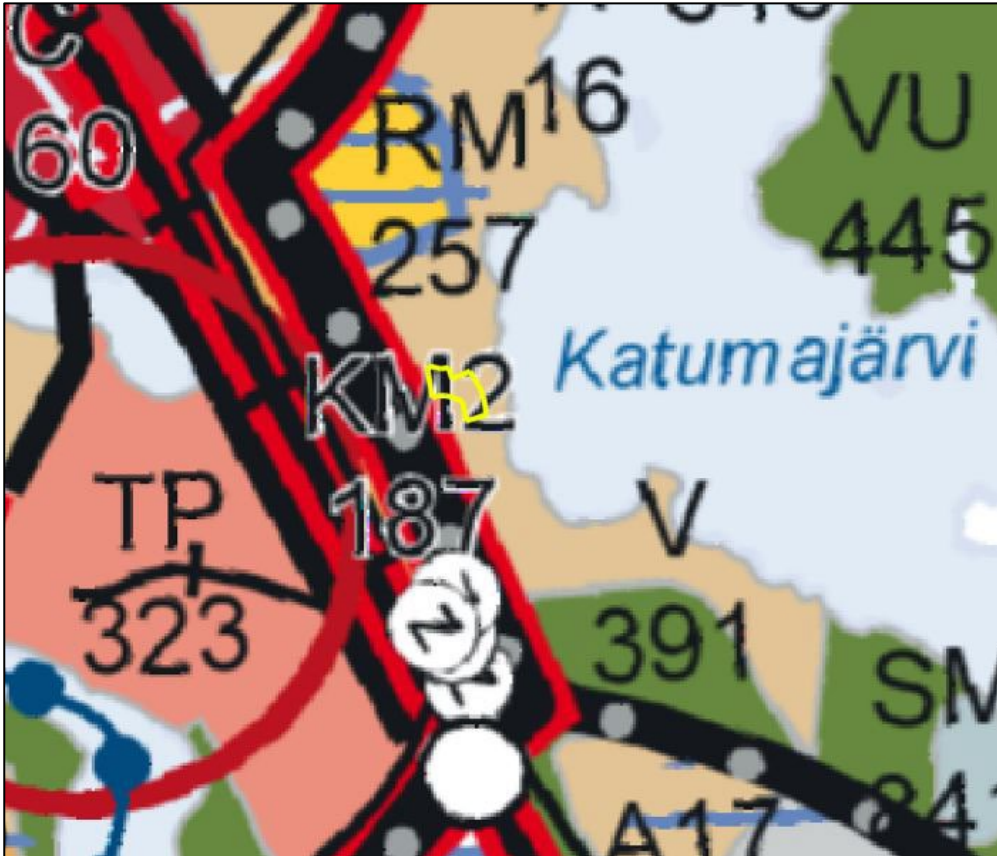


Kuva 16. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia ja vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2019. Kaavahierarkiassa Hämeen liiton laatima maakuntakaava ohjaa Hämeenlinnan kaupungin laatimia tarkempia kaavatasoja; yleiskaava ja asemakaava.

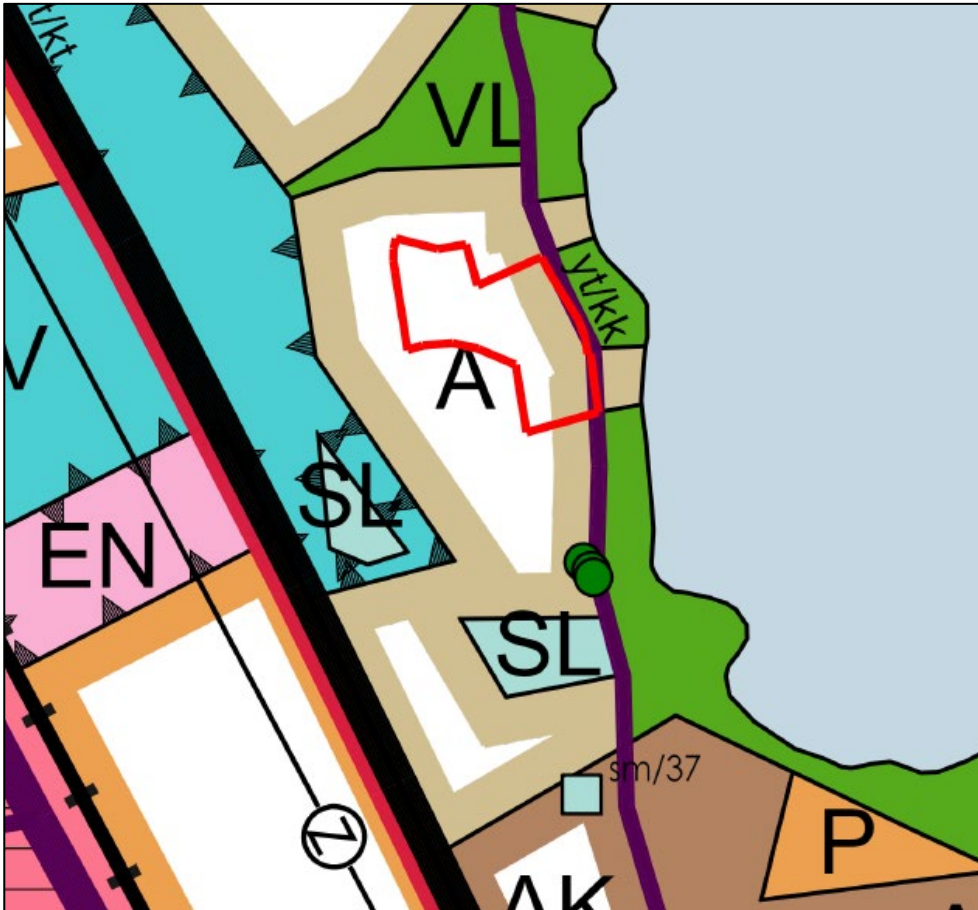


Kuva 17. Ote maakuntakaavasta, jossa merkattuna keltaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa 2040 taajamatoimintojen alueella (A). Alueen länsipuolta sivuaa maakuntakaavassa merkittävästi parannettava tieyhteys ja taajamatienä kehitettävä tie.

2.2.2 Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin osayleiskaava 2035 määrittelee kantakaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön periaatteellisella tasolla. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.



Kuva 18. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035

Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa asuinalueeksi (A), jolla asuntotyyppijakauma on tarkoitettu monipuoliseksi. Alueelle voidaan osoittaa myös asumiselle tarpeellisia yksityisiä tai julkisia palveluja, alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä, pysäköintialueita, virkistysalueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita. Lisäksi se sijaitsee uudella ja olennaisesti muuttuvalla alueella (valkoinen alue). Suunnittelualueen oikealla puolella kulkeva Katistentie on osoitettu kaavassa yhdyskuntatieksi/kokoojakaдуksi.

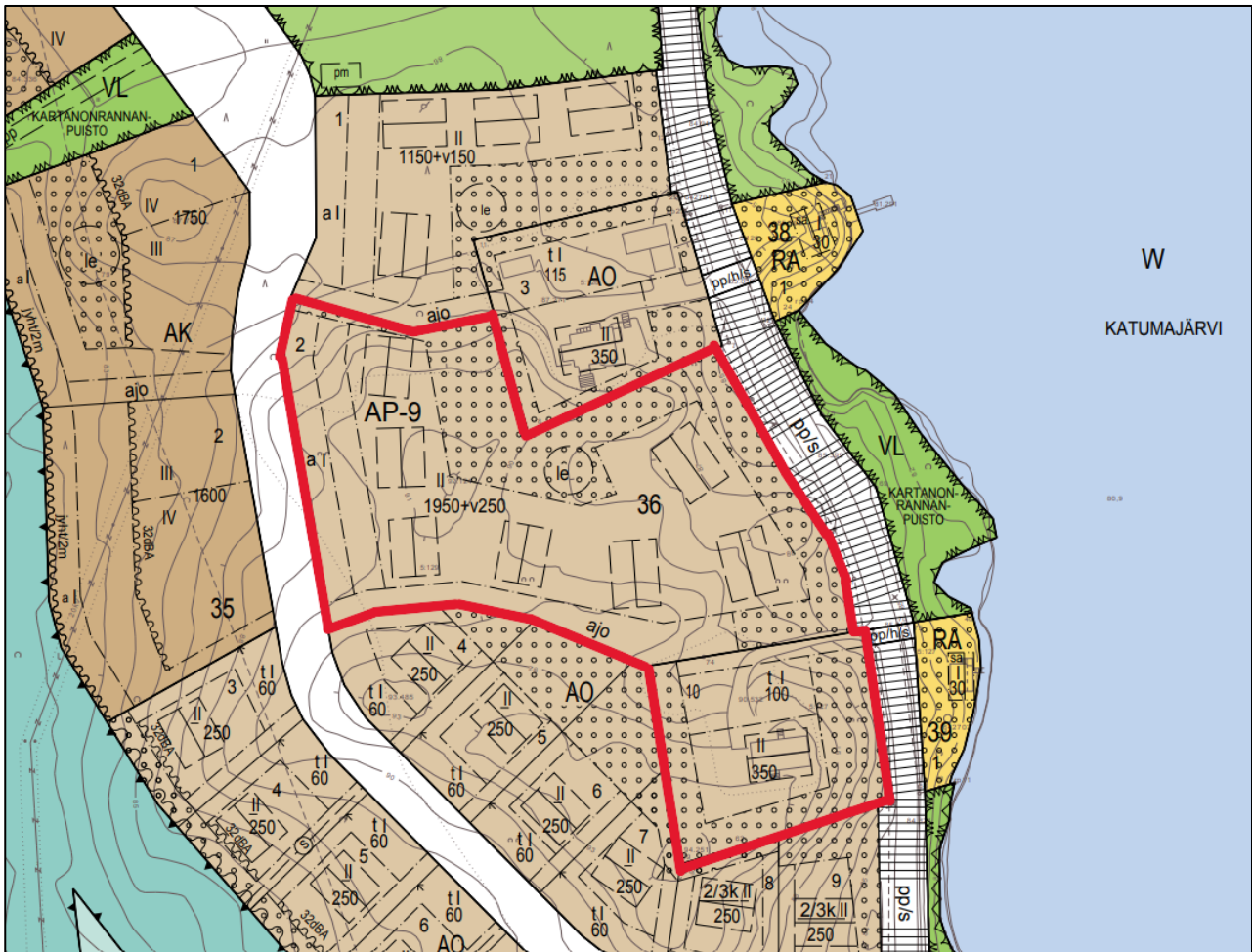
2.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa asemakaava 109-2406, joka on hyväksytty 11.4.2011.

Muutoksenalainen tontti 17-36-2 on osoitettu kaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia pientaloja. (AP-9) Tontin rakennusoikeus on 1950 + v250, joista ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan ja toinen luku maanpäällisiksi varasto-, talous- ja asuntosuojatiloiksi varattavan kerrosalan. Kaavassa on osoitettu tontille seitsemän ohjeellista rakennuksen paikkaa. Kerrosluku tontilla on II. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle. Lisäksi tontille on osoitettu ajoyhteys. Auton säilytyspaikan rakennusala on merkitty kadun varteen. Kerrosluku auton säilytyspaikan rakennusosalalla on I.

Suunnittelualueeseen kuuluva tontti 17-36-10 sijaitsee erillispientalojen korttelialueella (AO). Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 350 ja kerrosluku II. Talousrakennuksen rakennusoikeus on 100 ja kerrosluku I.

Suunnittelualueen reuna-alueille on osoitettu istutettavaa alueen osaa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä. Istutettavalle alueen osalle voidaan tehdä olevaan kasvillisuuteen sopivia täydennysistutuksia ja alueelle saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä pihakäytäviä siten, että alueen luonne ei muutu.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta

2.2.4 Tehdyt selvitykset

Aluetta on käsitelty eri näkökulmista useissa eri selvityksissä (mm.):

- Liikennemeluselvitys – Katistentie 61 (Promethor Oy, 2025)
- Meluselvitys – Katisten kaava-alue (Ramboll Finland Oy, 2008)
- Hämeenlinnan Katisten Kartanonrannan asemakaava-alueen luontoselvitys (Enviro Oy, 2007)
- Kartanonrannan asemakaava-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2007)
- Hämeenlinnan Katisten asemakaava-alueen maisemaselvitys (MA-Arkkitehdit, 2007)
- Tie- ja raideliikenteen meluselvitys – Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035 (Promethor Oy, 2017)

2.2.5 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 19.2.2024.

Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö 12.11.2024.

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
- Hämeen ELY-keskus
- Väylävirasto
- 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 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: 12.11.2024

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituspäällikön käynnistämispäätöksellä 12.11.2024.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 20.3.2025 – 4.4.2025

Kaavan vireilletulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin sähköisellä ilmoitustaululla ja Kaupunkiuutisissa 19.3.2025. Naapureita tiedotettiin kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydettiin kommentit tai lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidettiin esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (14 pv), jolloin asiakirjoihin sai tutustua myös Kastellin palvelupisteessä, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydettiin toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai

osoitteeseen Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna. Suullisen palautteen sai antaa suunnittelijalle tai soittamalla kaupunkirakenteen asiakaspalvelunumeroon: 03 621 2310.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana lausunnon antoivat Telia Finland Oyj, Loimua Oy sekä Hämeen ELY-keskus. Infran suunnittelulta tuli sisäinen kommentti. Lisäksi kaksi kaava-alueen naapuria antoivat mielipiteen. ELY-keskuksen lausunto liittyi pääosin liikenteeseen ja meluun. Infran suunnittelun kommentti liittyi hulevesimääräykseen. Telialta ja Loimualta saadut lausunnot koskivat heidän verkostojensa sijoittumista kaavamuutosalueelle tai sen läheisyyteen sekä niiden huomioimista. Mielipiteet koskivat kaavaratkaisua sekä kaavamuutoksen yhteydessä tehtäviä osoitemuutoksia.

Hankkeesta on laadittu erillinen vuorovaikutusraportti, johon on kerätty kaikki saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet. Vuorovaikutusraportti on kaava-aineiston erillisenä liitteenä.

Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa varten laadittiin ajantasainen meluselvitys, jossa tarkasteltiin tie- ja raideliikenteen aiheuttamia melutasoja ja niiden vaikutuksia asemakaavamuutosalueella.

Hulevesimääräykseen lisättiin määräys: ”Viivytyksrakenteen tulee tyhjentyä 2-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siihen tulee suunnitella ylivuoto.”

Ajoliittymäkieltomerkin sijoittumista tarkennettiin kaavakarttaan. Tontille 15 lisättiin ajoliittymäkielto Kartanonrannantielle lukuun ottamatta ajoyhteydelle osoitettua kohtaa, jotta sama ajoliittymä voisi palvella sekä tonttia 15 että tonttia 14. Lisäksi Katistentien puolelle lisättiin liittymäkieltomerkin, lukuun ottamatta ajoyhteydelle varattua alueen osaa, jotta Katistentie voitaisiin rauhoittaa tonteille ajolta.

Tonttien 15-17 asuinrakennusten harjan suunnat osoitettiin luonnosvaiheen jälkeen Kartanonrannantien suuntaisiksi, jotta ne olisivat enemmän linjassa alueen eteläpuolella sijaitsevien rakennusten harjansuuntien kanssa. Lisäksi tonttien 15 ja 16 rakennusalat linjattiin lähemmäs Kartanonrannantietä, jotta rakennusten itäpuolelle varmistuisi melulta suojaisat pihat, ja jotta

asuinrakennusten sijainti olisi enemmän linjassa jo rakentuneiden Kartanonrannantiehen rajautuvien tonttien kanssa.

Istutettavan alueen osan määräys tarkennettiin voimassa olevan kaavan määräyksen mukaiseksi.

Kaavan yleismääräyksiin lisättiin ajoyhteyksiin liittyvä määräys, jossa tarkennetaan, että mitä tontteja kaava-alueelle sijoittuvat ajoyhteydet palvelevat.

Kaavaselostusta muokattiin ja täydennettiin hieman luonnosvaiheen jälkeen. Kaavaselostukseen lisättiin maininta Telian ja Loimuan verkostojen sijoittumisesta kaava-alueelle tai sen läheisyyteen ja niiden huomioimisesta rakentamisvaiheessa sekä kaavan vaikutusten arviointi luonnonympäristöön. Lisäksi kaavaselostuksessa olevaa havainnekuvaa alueen toteutuksesta hieman tarkennettiin.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 28.8. – 10.9.2025

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 19.8.2025 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 nähtävilläolonaikana käydä tutustumassa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2.

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 lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta sekä Loimua Oy:ltä. Lisäksi infran suunnittelulta tuli kommentti, joka liittyi vesihuoltoon. ELY-keskuksen lausunto liittyi melunsuojaukseen liittyvään yleismääräykseen sekä raideliikenteeseen ja Väyläviraston kuulemiseen raideliikenteen ympäristövaikutusten osalta. Hämeenlinnan kaupunginmuseon lausunnossa todettiin, että vuonna 2007 alueelle tehty arkeologinen inventointi

voidaan katsoa edelleen riittäväksi, eikä vastuumuseolla ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta. Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ollut myöskään huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai kulttuurimaiseman osalta kaavaehdotukseen. Loimua Oy:n lausunnon sisältö oli sama kuin luonnosvaiheessakin. Saadut lausunnot ja kommentti, sekä niihin liittyvät vastineet löytyvät kokonaisuudessaan liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista.

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

Kaavakarttaan lisättiin maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa tonteille 11 ja 17 sekä kaavaselistusta täydennettiin tekniseen huoltoon liittyen. Lisäksi kaavan yleismääräyksiin lisättiin vesihuoltoon liittyvä yleismääräys: ”Tonteille 12-15 rakennettaville rakennuksille on järjestettävä tonttikohtainen jäteveden pumppaus.”

Rakennusoikeuden esitystapa muutettiin tonteilla 12-14 niin, että rakennusoikeudet merkittiin muodossa 250+t60, 300+t60 ja 350+t60, jossa lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusallalla sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä ja toinen luku ilmoittaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetrinä, sillä näillä tonteilla ei ole erillistä talousrakennukselle osoitettua rakennusallaa. Kaavan yleismääräyksiin lisättiin tarkennus: ” Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia tonteilla 12-14.” Lisäksi ehdotusvaiheen jälkeen tontille 11 sijoittuvan ajoyhteyden rajausta tarkennettiin.

Piha-alueisiin liittyvää yleismääräystä ” Kartanonrannantien läheisyydessä oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa tarvittaessa rakennusten suojaan siten, että melutaso oleskeluun tarkoitetuilla alueilla ei ylitä päivä- ja yöajan keskiäänitasojen ohjearvoja.” täydennettiin lauseella: ” Mikäli oleskeluparvekkeita sijoitetaan talojen läntisille julkisivuille, tulee niiden osalta varmistaa melutason ohjearvojen alittuminen.”

Hyväksyminen: 21.10.2025

Asemakaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi 21.10.2025 kokoukseen. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä kuulutetaan lehdessä ja lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon

aikana. Valitusaika on 30 vrk päätöksen julkipäivästä. Kaavan hyväksymispäätöksestä voidaan jättää kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Lainvoimaisuus

Asemakaava ja tonttijako tulevat lainvoimaiseksi kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tämä edellyttää, ettei valituksia ole tullut.

AKL- Alueidenkäyttölaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edistää alueen rakentumista jakamalla tontti 17-36-2 kuuteen osaan, osoittamalla tontit erillispientalotonteiksi sekä osoittamalla muodostuville tonteille rakennusoikeudet, -alat ja -kerrosluvut. Kahdelle rannan puoleiselle tontille tavoitellaan hieman muita tontteja suurempaa tontin kokoa ja rakennusoikeutta. Lisäksi tavoitteena on rakentuneen tontin 17-36-10 laajentaminen liittämällä tonttiin alue tontista 17-36-2.

Kaupungin tavoitteena on tontin jakaminen niin, että ajoliittymät sijoittuisivat Kartanonrannantien puolelle, sillä Katistentie on voimassa olevassa kaavassa osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi katulinjaksi.

Lisäksi kaavaprosessin yhteydessä täsmennetään suunnittelualueen lähistön osoitteistoa, niin että suunnittelualueen länsipuolella oleva katu on Kartanonrannan asemakaavan nro 2406 mukaisesti nimeltään Kartanonrannantie ja rannanpuoleinen katu jää nimeltään Katistentieksi.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

AP-9-tontti on jaettu kuuteen osaan sekä osa tontista on liitetty AO-tonttiin, jolloin asemakaavan muutoksella muodostuu sitovalla tonttijaolla tontit 11- 17. Kaikkien tonttien käyttötarkoitus on osoitettu erillispientalotontiksi (AO). Uusien tonttien koot ovat: 3711 m² (tontti 11), 1450 m² (tontti 12), 1633 m² (tontti 13), 1109 m² (tontti 14), 1198 m² (tontti 15), 1181 m² (tontti 16) ja 1211 m² (tontti 17). Rakennusoikeutta tonteille 14 - 17 muodostuu 250 + t 60. Rannan puoleisille, hieman suuremmille tonteille rakennusoikeutta on osoitettu 300 + t 60 (tontti 12) ja 350 + t60

(tontti 13). Rakennusoikeus jo rakentuneella tontilla 11 säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena (350 + t 100).

Kaikkien tonttien liittymät on osoitettu Kartanonrannantielle. Tonteille 12 ja 13 merkitty ajoneuvoliittymäkielto Katistentielle. Lisäksi tonteille 15 ja 11 on osoitettu ajoliittymäkielto muualle, kuin ajoyhteyksien kohdille. Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi ajoyhteyttä, jotta tonttiliittymiä ei tarvitsisi sijoittaa Katistentien puolelle. Tonttiin 11 on liitetty jo rakentuneen ajoväylän alue, jonka tarkoituksena on toimia ajoyhteytenä myös tonteille 12 ja 13. Tontti 13 on toteutettu kirvesvarsitonttina, jotta liittymä tontille saadaan sijoitettua tontilla 11 sijaitsevan ajoyhteyden kautta. Tonteille 15-17 ajetaan suoraan Kartanonrannantieltä. Tontille 15 on osoitettu ajoyhteys tontille 14.

Päärakennusten ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi on määrätty II tonteilla 12-17, jotta ne sopeutuisivat ympärillä olevaan rakennuskantaan. Jo rakentuneella tontilla 11 kerrosluku säilyy samana (II). Kaikilla tonteilla talousrakennuksen kerrosluku on I.

Kadun varteen sijoittuvilla tonteilla 15-17 talousrakennuksille on osoitettu omat rakennusalat 2 metrin etäisyydelle kadusta, jotta rakennukset jatkaisivat yhtenäistä linjaa muiden kadun varressa sijaitsevien talousrakennusten kanssa. Päärakennukselle osoitettu rakennusala on sijoitettu talousrakennusten taakse.

Tonttien 15-17 harjansuunnat on osoitettu Kartanonrannantien suuntaisiksi ja tonttien rakennusalat ovat sijoitettu siten, jotta ne olisivat enemmän linjassa alueen eteläpuolella sijaitsevien rakennusten kanssa ja rakennusten itäpuolelle muodostuisi melulta suojaisat pihat.

Muilla tonteilla ei ole tarkempia rakennusten sijoittumista ohjaavia merkintöjä, sillä niiden osalta ei ole mahdollista muodostaa säännönmukaista katuun rajautuvaa tonttijakoa, eivätkä ne altistu melulle Kartanonrannantiehen rajautuvien tonttien tapaan.

Rakentumaton osa suunnittelualueesta on nuorta puustoa, joten uusien tonttien reunoille on määrätty istutettavaa alueen osaa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä. Istutettavalle alueen osalle voidaan tehdä olevaan kasvillisuuteen sopivia täydennysistutuksia ja alueelle saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä pihakäytäviä siten, että alueen luonne ei muutu. Kasvillisuuden

säilyttäminen luo yksityisyyttä ja suojaa täydennysrakentuvalla alueella sekä mahdollistaa alueen säilymisen luonnonläheisenä.

Tontin 11 ajoyhteyden kohdalle on merkitty maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa. Lisäksi tontille 17 on merkitty maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa rakennusalan ja istutettavan alueen osan väliin, jotta tontti 16 olisi mahdollista liittyä tontin 17 kanssa samoihin vesijohtoihin.

Yleismääräykset

Rakennukset

- Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia.
- Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia tonteilla 12-14.

Hulevedet

- Ensisijaisesti tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvat hulevedet käsitellään ja hyödynnetään tontilla. Toissijaisesti hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömästä pinta-alasta kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 2-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siihen tulee suunnitella ylivuoto.

Piha-alueet

- Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.
- Pihojen yleisilme tulee olla luonnonmukainen ja vihreä.
- Kartanonrannantien läheisyydessä oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa tarvittaessa rakennusten suojaan siten, että melutaso oleskeluun tarkoitetuilla alueilla ei ylitä päivä- ja yöajan keskiäänitasojen ohjearvoja. Mikäli oleskeluparvekkeita sijoitetaan talojen läntisille julkisivuille, tulee niiden osalta varmistaa melutason ohjearvojen alittuminen.

Autopaikat

- Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti. Autopaikat tulee sijoittaa erilliseen autosuojaan. Autosuojien materiaalien ja värien tulee olla samat kuin päärakennuksissa.

Ajoyhteydet

-Ajoyhteys tontilla 15 palvelee tonttia 14.

-Ajoyhteys tontilla 11 palvelee tontteja 12 ja 13.

Vesihuolto

-Tonteille 12-15 rakennettaville rakennuksille on järjestettävä tonttikohtainen jäteveden pumpppaus.

Rakennustapaohje

-Alueen tarkempaa toteuttamista ohjaa Katisten Kartanonrannan lähiympäristön yleissuunnitelman ja rakennustapaohjeen (LYRO) suurkorttelille E osoitetut ohjeet, jotka koskevat julkisivumateriaaleja- ja -värejä, tehosteita, kattomateriaaleja ja -muotoja, muuta, kasvillisuutta sekä aitoja.

ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIJAKO TONTEILLE 11-17.



Kuva 20. Havainnekuva kaavamuutoksen toteutuksesta

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaavaehdotus on liitteessä 2.

3.5 RAKENNUSTAPAOHJE

Kartanonrannan asemakaavaa 2406 täydentämään on laadittu Katisten Kartanonrannan lähiympäristön yleissuunnitelma ja rakennustapaohje (LYRO). LYRO:ssa on annettu ohjeita alueen ympäristön ja rakennusten suunnitteluun, joiden tarkoituksena on varmistaa Kartanonrannan toteutuminen korkeatasoisena aluekokonaisuutena, jolla on oma, selkeästi koettava ja ymmärrettävä identiteetti.

LYRO:ssa kaava-alue on jaettu eri osiin kortteleittain. Kaavamuutosalue kuuluu suorkortteliin E. LYRO on kaava-aineiston erillisenä liitteenä.

3.6 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 36 tontit 11-17. Tonttijako sisältyy kaavaan ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3.7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Tontin jakamisella suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee yhteensä 190 k-m², sillä yksi rakennuspaikka vähenee kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan lähialueen katujen nimistö voimassa olevan kaavan mukaiseksi.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

3.7.1 Ilmastovaikutukset

Suunnitelma ei laajenna yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue, joka pystytään liittämään nykyiseen infraan, täydentyy kuudella uudella erillispientalotontilla. Suunnitelma lisää liikennettä tulevien asuntojen asukkaiden ja vierailijoiden verran. Yksityisautoilun sijaan alueella on mahdollisuus käyttää vaihtoehtoisia kulkumuotoja, sillä lähietäisyydellä sijaitsee linja-autopysäkki. Lisäksi kaavan tavoitteena on tonttien ajoliittymien sijoittaminen Kartanonrannantien puolelle, jotta Kartanonrannan vieressä kulkeva Katistentie voitaisiin säilyttää kevyen liikenteen väylänä.

Kaavassa ohjataan käsittelemään ja hyödyntämään hulevesiä tontilla. Toissijaisesti hulevesiä voidaan viivyttää ennen eteenpäin johtamista. Kaavassa on määryksiä, joka mahdollistavat viheralueiden säilymistä alueella. Kaavassa on osoitettu suunnittelualueen reunoille istutettavaa alueen osaa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä. Tonttia ympäröivän säilytettävän puuston avulla on mahdollista suojata rakennuksia auringon paahteelta.

3.7.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavan toteutuessa suunnittelualueella oleva puusto vähenee, mutta luonnonympäristön säilyttämistä kaavaratkaisussa on mahdollisilta osin osoitettu. Etenkin kaava-alueen reuna-alueille on osoitettu kaavamerkintää ”istutettava alueen osa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä”, jotta alueelle ominainen luonnonmukaisuus osaltaan säilyisi. Voimassa olevan kaavan mukainen istutettavan alueen osa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä, vähenee hieman kaavamuutoksen yhteydessä, sillä kaavan käyttötarkoituksen muuttuessa yhtiömuotoisesta tontista kuudeksi

erillispientalotontiksi, tonteille tulee mahdollistaa tarvittava tila asuinrakennusten ja erillisten autosuojien sijoittamiselle sekä tonttipihoille.

Lisäksi kaavassa on yleismääräys ”Pihojen yleisilme tulee olla luonnonmukainen ja vihreä” sekä kaava-alueelle aiemmin laaditussa yleissuunnitelmassa ja rakennustapaohjeessa (LYRO) on ohje alueen kasvillisuuden säilyttämiseen liittyen: ” Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon nykyisiä puita.”

3.8 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2025.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaisia, se lohkotaan. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueen kunnallistekniikka on osittain valmis. Suunnittelualueelle rakennettavat rakennukset on mahdollista liittää Loimua Oy:n kaukolämmön jakeluun. Suunnittelualueella sijaitsevan Telian kuitukaapelin mahdollinen siirtotarve on huomioitava ennen rakentamistöiden aloitusta.

Hämeenlinna 21. päivänä lokakuuta 2025.

Hannes Häkkinen

Kaavoituspäällikkö

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	29.9.2025
Kaavan nimi	Katistentie 61		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	19.8.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2648
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1493	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1493
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	1,1493	100,00	2460	0,21	0,0000	-190
A yhteensä	1,1493	100,0	2460	0,21	0,0000	-190
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

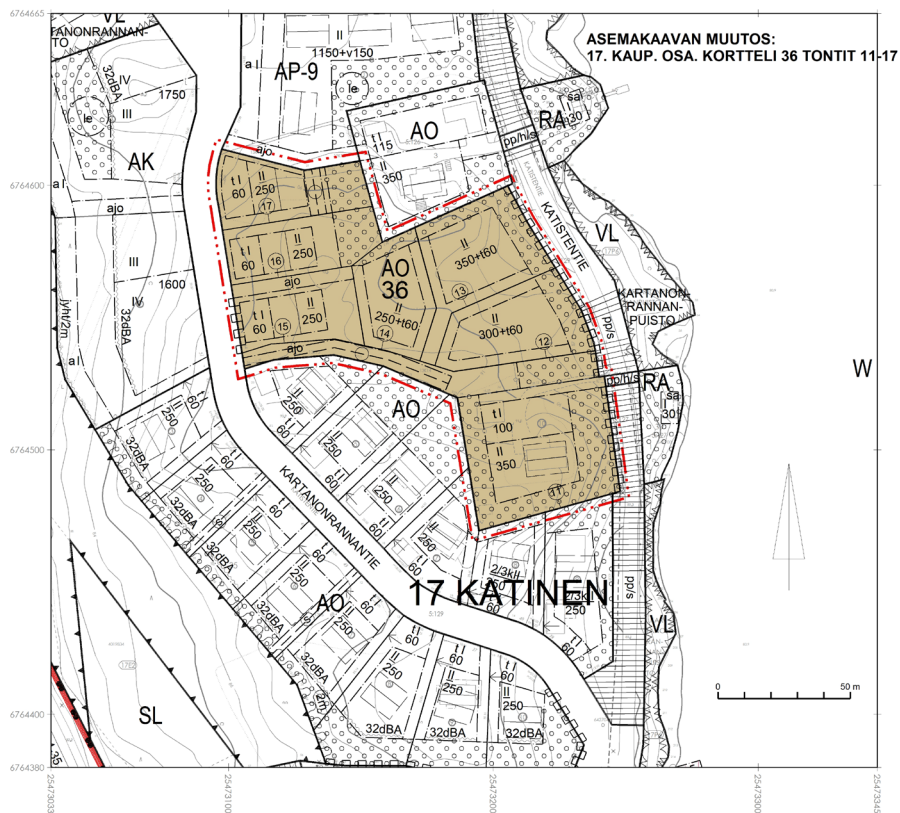
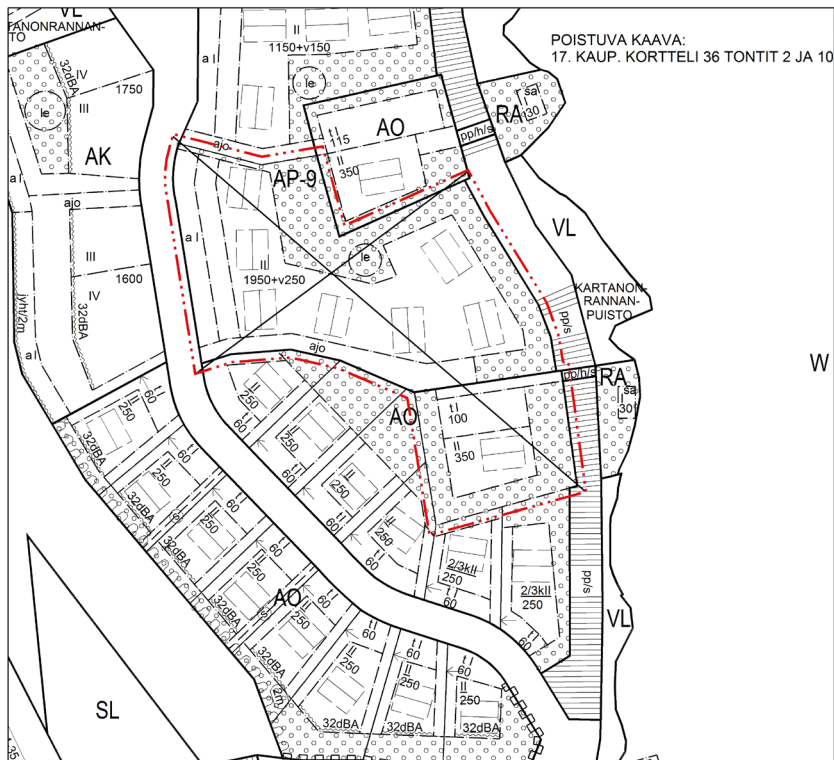
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

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	1,1493	100,00	2460	0,21	0,0000	-190
A yhteensä	1,1493	100,0	2460	0,21	0,0000	-190
AO	1,1493	100,0	2460	0,21	0,8861	2010
AP-9					-0,8861	-2200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2.

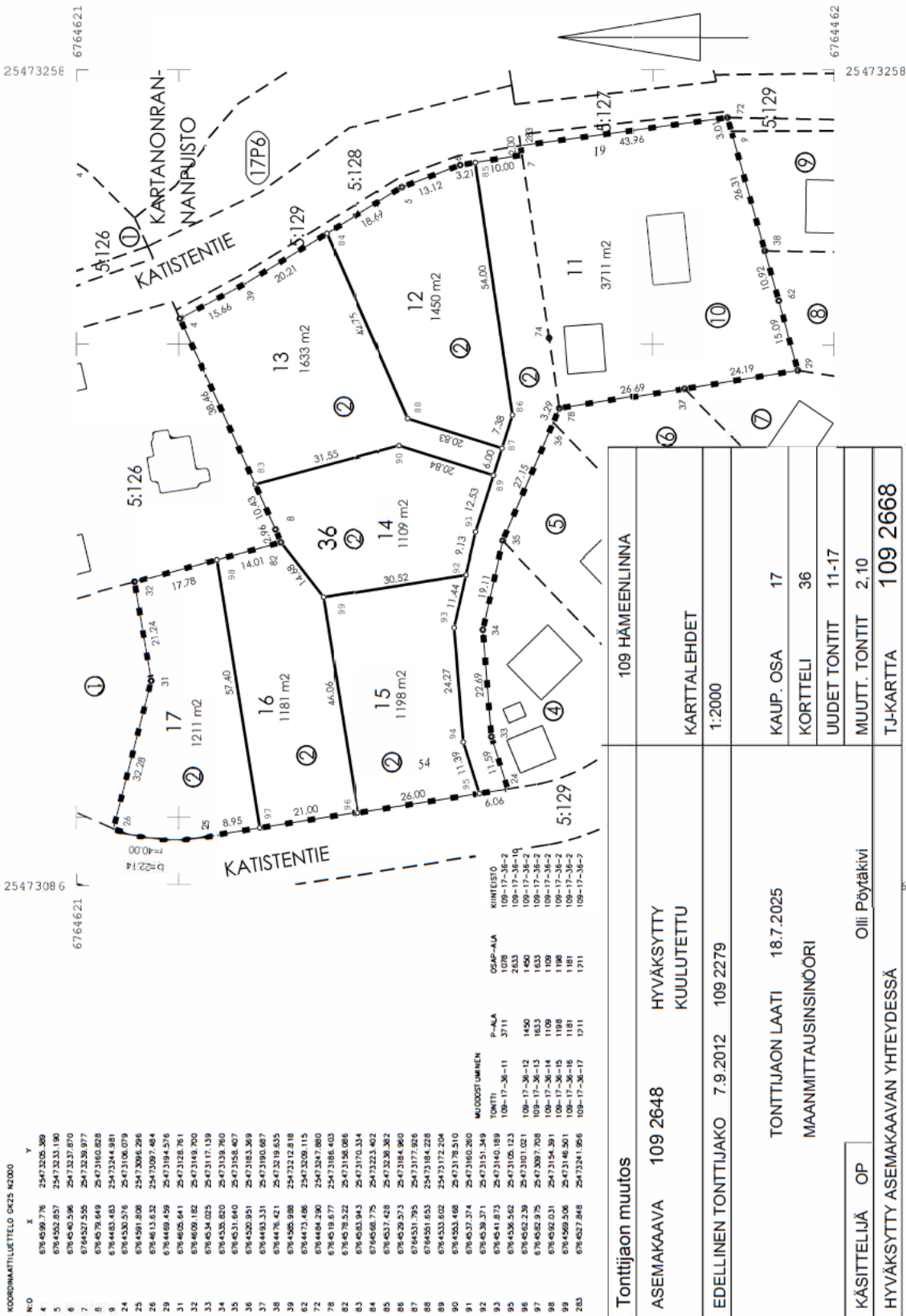


LIITE 2.

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:
AO	Erillispientalojen korttelialue.
---	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
11	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
17 KATI	Kaupunginosan numero ja nimi.
36	Korttelin numero.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
200+160	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusallalla sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Toinen luku ilmoittaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II	Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Rakennusala.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Ohjeellinen rakennuksen paikka.
	Istutettava alueen osa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä. Alueelle voidaan tehdä olevaan kasvillisuuteen sopivia täydennysistutuksia. Alueelle saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä pihakäytäviä siten, että alueen luonne ei muutu.
ajo	Ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:
	Rakennukset -Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. -Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia tonteilla 12-14.
	Hulevedet -Ensisijaisesti tontin läpäisemättömillä pinnoilla valuvat hulevedet käsitellään ja hyödynnetään tontilla. Toissijaisesti hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus tulee olla 1 m3 / 100 m2 vettä läpäisemättömä pinta-alaa kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 2-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siihen tulee suunnitella ylivuoto.
	Piha-alueet -Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. -Pihojen yleisilme tulee olla luonnonmukainen ja vihreä. -Kartanonrannantien läheisyydessä oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa tarvittaessa rakennusten suojaan siten, että melutaso oleskeluun tarkoitetuilla alueilla ei ylitä päivä- ja yöajan keskiäänitasojen ohjearvoja. Mikäli oleskeluparvekkeita sijoitetaan talojen läntisille julkisivuille, tulee niiden osalta varmistaa melutason ohjearvojen alittuminen.
	Autopaikat -Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti. Autopaikat tulee sijoittaa erilliseen autosuojaan. Autosuojien materiaalien ja värien tulee olla samat kuin päärakennuksissa.
	Ajoyhteydet -Ajoyhteys tontilla 15 palvelee tonttia 14. -Ajoyhteys tontilla 11 palvelee tontteja 12 ja 13.
	Vesihuolto -Tonteille 12-15 rakennettaville rakennuksille on järjestettävä tonttikohtainen jäteveden pumpaus.
	Rakennustapaohje -Alueen tarkempaa toteuttamista ohjaa Katisten Kartanonrannan lähiympäristön yleissuunnitelman ja rakennustapaohjeen (LYRO) suorkortteille E osoitetut ohjeet, jotka koskevat julkisivumateriaaleja- ja -värejä, tehosteita, kattomateriaaleja ja -muotoja, muuta, kasvillisuutta sekä aitoja.
	ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIAJO TONTEILLE 11-17.
	KATISTENTIE 61

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS	N:o 2648
Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54§:n vaatimukset.	Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-89/CRS (EPSG 31466)	
GEODEETTI ELINA KASTEENPOHJA	Korkeusjärjestelmä: N2000	
	ajp 8.10.2025	kuva AINO NIIVA
	apc	kuva AINO NIIVA
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ HANNES HÄRKÖNEN	kuva 8.10.2025	kuva 1000

LIITE 3.



Tonttijaoon muutos		109 HÄMEENLINNA	
ASEMAKAAVA	109 2648	HYVÄKSYTTY KUULUTETTU	KARTTALEHDET
EDELINEN TONTTIAKAO		7.9.2012	109 2279
TONTTIAJON LAATI		18.7.2025	KAUP. OSA 17
MAANMITTAUSINSINÖÖRI			KORTTELI 36
KÄSITTELIJÄ OP		Olli Pöytäkiivi	UUDET TONTIT 11-17
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			MUUTT. TONTIT 2, 10
			TJ-KARTTA 109 2668

LIITE 4.

Asemakaavamuutoksen nro 2648 yhteydessä hyväksytään alla olevat viralliset osoitteet:

Kiinteistö	Vanha osoite	Uusi osoite	Lisätiedot
109-17-35-10	Katistentie 35	Kartanonrannantie 1	
109-17-35-9	Katistentie 37	Kartanonrannantie 3	
109-17-35-8	Katistentie 39	Kartanonrannantie 5	
109-17-35-7	Katistentie 41	Kartanonrannantie 7	
109-17-35-6	Katistentie 43	Kartanonrannantie 9	
109-17-35-5	Katistentie 45	Kartanonrannantie 11	
109-17-35-4	Katistentie 47	Kartanonrannantie 13	
109-17-35-3	Katistentie 49	Kartanonrannantie 15	
109-17-35-2	Katistentie 51	Kartanonrannantie 17	
109-17-35-1	Katistentie 53	Kartanonrannantie 19	
109-17-36-9	Katistentie 38	Kartanonrannantie 2	
109-17-36-8	Katistentie 40	Kartanonrannantie 4	
109-17-36-7	Katistentie 42	Kartanonrannantie 6	
109-17-36-6	Katistentie 44	Kartanonrannantie 8	
109-17-36-5	Katistentie 46	Kartanonrannantie 10	
109-17-36-4	Katistentie 48	Kartanonrannantie 12	
109-17-31-1	Katisten Rantakuja 1	Katistentie 58	
109-17-36-2 (109-17-36-14)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 24	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-2 (109-17-36-13)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 14	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-2 (109-17-36-12)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 16	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-10 (109-17-36-11)	Katistentie 61	Kartanonrannantie 18	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-418-5-127 (109-17-39-1)	Katistentie 61, Katistentie 50	Kartanonrannantie 20	Tonttijako tehty, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-2 (109-17-36-15)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 22	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-2 (109-17-36-16)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 26	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-2 (109-17-36-17)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 28	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.