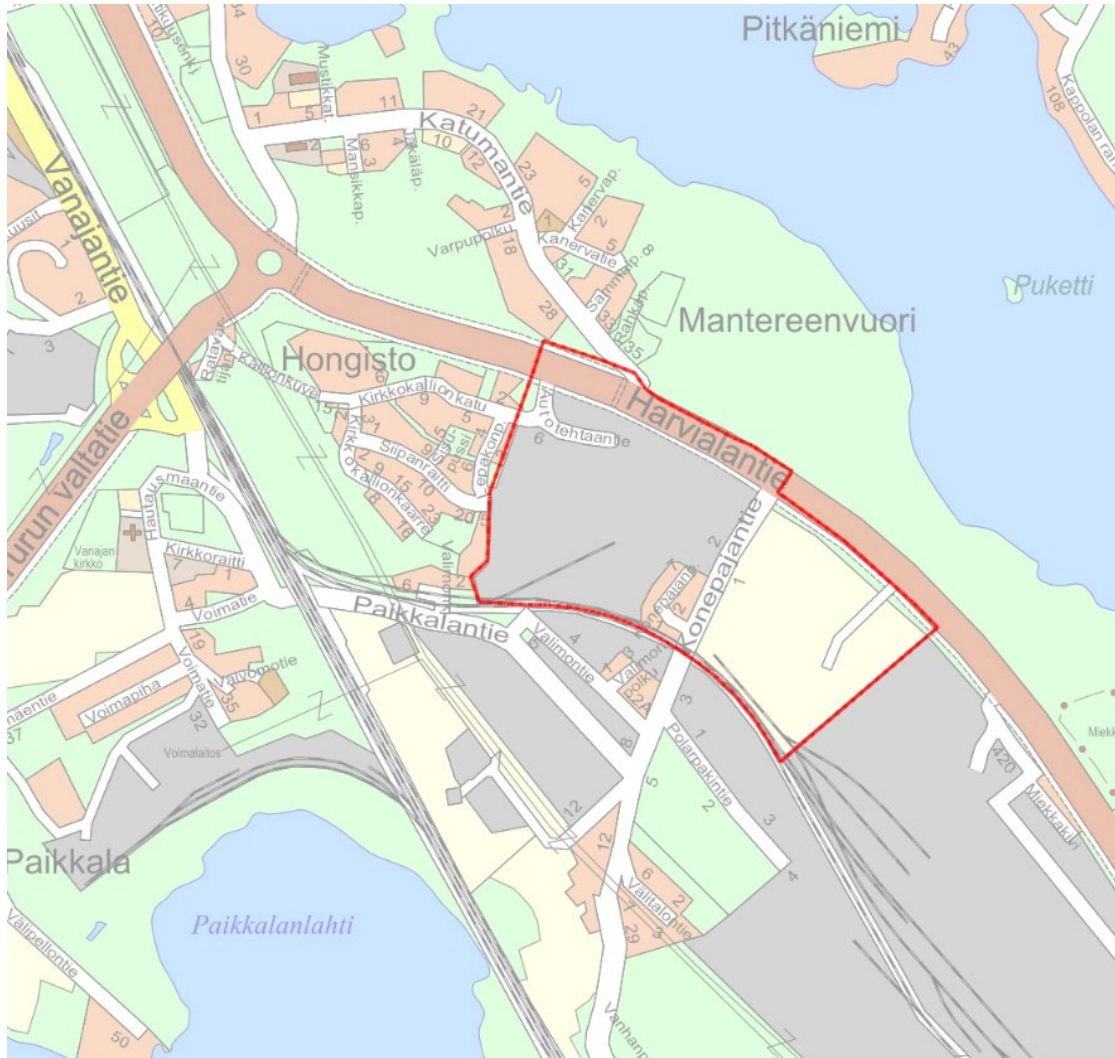




SELOSTUS Luonnos

Käikälän korttelit 103 ja 106

Asemakaavan muutos, 40. kaupunginosa

Kaavanro 2657

8.1.2026

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN TARKOITUS	2
1.4	LÄHTEET.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	4
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Alueen historia	8
3.1.3	Luonnonympäristö	12
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	14
3.1.5	Liikenneympäristö	15
3.1.6	Teknisen huollon verkostot	15
3.1.7	Maanomistus.....	16
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	17
3.2.1	Maakuntakaava	17
3.2.2	Yleiskaava.....	18
3.2.3	Voimassa olevat asemakaavat.....	19
3.2.4	Tarvittavat selvitykset	23
3.2.5	Tehdyt selvitykset	23
3.2.6	Muut suunnitelmat ja päätökset	24
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24

4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	24
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	24
4.2.1	Osalliset	24
4.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	25
4.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	26
5	ASEMAKAAVARATKAISU	27
5.1	Mitoitus	27
5.2	Asemakaavaehdotuksen aluevaraukset ja määräykset	27
5.3	SITOVA TONTTIJAKO	31
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	31
5.4.1	Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	32
5.4.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön	32
5.4.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	32
5.4.4	Vaikutukset hulevesiin	33
5.4.5	Vaikutukset liikenteeseen	33
5.5	TAVOITEAIKATAULU	34
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34

Kuvaluettelo

Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen raja- us kartalla. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.	8
Kuva 2. Viistoilmakuva Vanajan autotehtaasta 1960-luvulla (kuva: Hämeenlinnan kaupungin historiallisen museon kokoelmat)	9
Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1952 (vasemmalla) ja ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1967 (oikealla)	10

Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1982 (vasemmalla) ja ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1996 (oikealla).	10
Kuva 5. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2023, jossa näkyy lähes nykytilanteen mukainen rakennuskanta alueella.	11
Kuva 6. Suunnittelualueella sijaitsevaa suojaviheraluetta Harvialantien ja Konepajantien kulmassa.	12
Kuva 7. Kartta suunnittelualueesta., jossa esitettynä maalajit eri väreinä ja rastereina. (kuva:maankamara)	13
Kuva 8. Oikealla kuvassa näkyy tontin 16 päärakennus ja taaempana vasemmalla tontin 15 päärakennus.	14
Kuva 9. Suunnittelualueiden väliin sijoittuva Konepajantie, jossa maasto laskee etelään..	15
Kuva 10. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella.....	16
Kuva 11. Ote maakuntakaavasta 2040, johon suunnittelualueet on rajattu punaisella.....	17
Kuva 12. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, johon suunnittelualueet on rajattu punaisella.....	18
Kuva 13. Ote kaavasta nro 1973 (vuodelta 1989). Tontti 11 on myöhemmin jaettu kahteen osaan.	20
Kuva 14. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 2287 (vuodelta 2001)..	21
Kuva 15. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 1031 (vuodelta 1974). .	22
Kuva 16. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 1969 (vuodelta 1989)..	22
Kuva 17. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ajantasakaavakartalla.	23

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Käikälän korttelit 103 ja 106

Asemakaava, kaavan nro 2657

Kaava-alue: Asemakaavan muutos koskee Käikälän kaupunginosan korttelissa 103 sijaitsevan T-4-korttelialueen tontteja 12, 15, ja 16 sekä korttelissa 106 sijaitsevan TTV4-korttelialueen tontteja 12 ja 13.

Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Harvialantien yleisen tien aluetta (LT), Konepajantien, Kirkkokallionkadun ja Autotehtaan tien katualueita sekä Harvialantien varrelle sijoittuvia suojaviheralueita (EV).

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 35 hehtaaria

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: Kaavoituskatsaus 2025 (10.12.2024)

Kaupunkirakennelautakunta: 20.1.2026

Kaupunkirakennelautakunta:

Kaupunkirakennelautakunta:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

Lainvoimakuulutus:

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijoittuu Käikälän kaupunginosaan, Hämeenlinnan keskustasta kaakon ilmansuuntaan. Suunnittelualue sijoittuu Harvialantien varrelle, Konepajantien länsipuolella sijaitsevalle tuotantolaitosalueelle sekä Konepajantien itäpuolella sijaitsevalle rakentumattomalle pelto- ja metsäalueelle.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Harvialantiehen ja lähivirkistysalueisiin. Etelässä suunnittelualue rajautuu rautatiealueeseen ja Konepajantien katualueeseen. Lännessä suunnittelualue rajautuu AO- ja TTV4-korttelialueisiin, erityisalueisiin sekä Kirkkokallionkadun katualueeseen. Idässä suunnittelualue rajautuu T-korttelialueeseen.

Etäisyyttä Hämeenlinnan keskustaan on noin 5,5 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen merkittävimmät muutokset kohdistuvat kaava-alueen kortteliin 103. Korttelin 103 kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa T-4-tonttien 109-40-103-15 ja 109-40-103-16 nykyisten toimintojen kehittäminen laajentamalla tontteja. Tontteihin on tarkoitus liittää alueet pysäköintipaikkojen lisäämistä ja täydennysrakentamista varten. Molempien tonttien on tarkoitus laajentua niiden pohjoispuolelle liittämällä tontteihin suojaviheraluetta ja rakentumatonta katualuetta. Lisäksi tonttiin 16 on tarkoitus liittää

myös voimassa olevan kaavan mukaisen tontin 12 alue. Asemakaavamääräykset ja -merkinnät päivitetään vastaamaan nykytilannetta sekä alueen tulevaa käyttöä. Kaupungin omistuksessa olevat alueet lunastetaan.

Suunnittelualueen luoteiskulmaan sijoittuvat säilyvät suojaviher- ja katualueet tarkennetaan vastaamaan nykytilannetta.

Kortteliin 106 sijoittuvan alueen osalta tarkoituksena on merkitä tontille 109-40-106-3 jo hyväksytty tonttijaon muutos sekä osoittaa muodostuvat tontit vastaamaan niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Lisäksi korttelin pohjoispuolella Harvialantien varteen sijoittuva katualueen varaus muutetaan suojaviheralueeksi.

Kaavaprosessin yhteydessä tutkitaan Konepajantien katualueen muutostarpeet liikenteen kasvun vaikutuksesta. Lisäksi Harvialantien LT-alueen rajaus tarkennetaan korttelin 103 pohjoisreunalla nykytilanteen mukaiseksi.

Tonttijako sisältyy kaavaan korttelin 103 osalta, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

LIITTEET

Liitteet:

1. Tilastolomake (täydentyy)
2. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. Tonttijakokartan nro xxxx (täydentyy)

Erilliset liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 LÄHTEET

- Hämeen liitto. 2019. Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt selvitys.
 - Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy. 2019. Hongiston rakentamistapaohje.
 - Putkonen ym., Hämeen liitto. 2003. Rakennettu Häme, Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö.
-

- Putkonen, Ivars. Hämeenlinnan kaupunki ja Hattulan kunta. 2003. Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaavoituskatsauksen 2025 yhteydessä.

Aloitusvaihe

Kaava-alue laajeni kaavan vireille tulon jälkeen. Kaavaprosessin aloitusvaiheessa korttelin 106 suunnittelualan tontille 109-40-106-3 laadittiin tonttijaonmuutos, jossa tontti jaettiin kahteen osaan tonteiksi 109-40-106-12 ja 109-40-106-13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin **xx.xx.2026**.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen 20.1.2026.

Lautakuntakäsittelyn jälkeen asemakaavaluonnos kuulutetaan ja asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi **xx.xx.2026 – xx.xx.2026**. Samassa yhteydessä asemakaavaluonnos lähetetään naapureille ja osallisille tiedoksi. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ja kannanotot verkkoyhtiöiltä, soveltuvilta osin viranomaisilta ja kaupungin eri asiantuntijoilta.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen palautteen perusteella laaditaan asemakaavaehdotus. Ehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi **xx.xx.2026**. Kokouksen jälkeen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolo pidetään **xx.xx – xx.xx.2026**. Osalliset voivat tehdä asiasta muistutuksen. Kaavaehdotuksesta pyydetään tässä vaiheessa tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja verkkoyhtiöiltä.

Hyväksymisvaihe

Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen tehdään korjaukset. Mikäli korjauksia on paljon, viedään ehdotus kaupunkirakennelautakuntaan ja asetetaan uudelleen nähtäville. Mikäli olennaisia muutoksia ei tule, viedään ehdotus kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Tavoitteena on saada asemakaava hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2026.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksella kaava-alueelle muodostuu yhteensä kolme teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tonttia (T). Lisäksi suunnittelualueelle muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten tontti (T-23), jolle saa sijoittaa myös ajoneuvojen testiratoja sekä osan korttelin 103 T-korttelialueen autopaikoista.

Kortteliin 103 muodostuu kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tonttia (T). Alkuperäisiä tontteja on laajennettu, ja uusien tonttien kooksi muodostuu n. 137 642 m² (tontti 22) ja n. 38 202 m² (tontti 23). Tonttien uudet kiinteistötunnukset ovat 109-40-103-22 ja 109-40-103-23. Rakennusoikeudet on tehokkuusluvun sijaan osoitettu kokonaislukuina ylöspäin pyöristäen, siten että rakennusoikeudet eivät nousisi tonteilla tehokkuusluvun mukaisesti tonttien laajentuessa. Rakennusoikeusluvuiksi on merkitty 116 450 k-m² tontille 22 ja 28 150 k-m² tontille 23. Kerrosluku on molemmilla tonteilla nostettu viiteen kerrokseen (V). Tontin 22 pohjoispuolelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue (p). Maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa on merkitty tonteille 22 ja 23 nykytilanteen mukaisesti. Tonteille on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet nykyisten ajoväylien kohdalle. Kirkkokallionkadun ja Autotehtaantien puolelle on merkitty korttelialueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kortteliin 106 muodostuu kaksi tonttia. Toinen tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi (T). Toinen tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi, jolle saa sijoittaa myös ajoneuvojen testiratoja sekä osan korttelin 103 T-korttelialueen autopaikoista (T-23). Kaavassa on merkitty tontille 109-40-106-3 laadittu tonttijako. Tonttijaon mukaisesti Harvialantien ja Konepajatien kulmaan muodostuu isompi tontti ja jäljelle jäävälle alueelle muodostuu hieman pienempi tontti.

Tonttien uudet kiinteistötunnukset ovat 109-40-106-12 ja 109-40-106-13. Uusien tonttien kooksi muodostuu 72 199 m² (tontti 12) ja 53 156 m² (tontti 13). Tonttien rakennusoikeus on merkitty tonteille voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuuslukuna 0,5. Myös kerrosluku on merkitty tonteille voimassa olevan kaavan mukaisesti neljäksi (IV). Tontille 13 on merkitty olemassa olevasta Konepajantien liittymästä ohjeellinen ajoyhteys tontille 12.

Kaavamuutoksella muodostuu myös suojaviheraluetta, katualueita ja yleisen tien aluetta. Harvialantien varrelle on osoitettu suojaviheralue, joka yhdistyy suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuvaan suojaviheralueeseen. Kaava-alueen luoteiskulmaan sijoittuvaa suojaviheraluetta sekä Autotehtaan tien ja Kirkkokallionkadun katualueita on tarkennettu vastaamaan nykytilannetta. Harvialantien LT-alueen reuna on merkitty rajautumaan kaava-alueen pohjoispuolella nykyisten kiinteistörajojen ja maanomistuksen mukaisesti. Kaava-alueelle sijoittuva Konepajantien katualue on levennetty kauttaaltaan 28 metrin levyiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 35 hehtaaria (354 613 m²).

Teollisuuskorttelialueiden osuus suunnittelualueesta on yhteensä noin 28 hehtaaria (282 351 m²). Korttelin 103 tontin 15 nykyinen koko on noin 29 612 m² ja tontin 16 nykyinen koko on noin 114 250 m². Korttelin 106 tontin 12 koko on noin 72 199 m² ja tontin 13 koko on noin 53 156 m². Suojaviheralueiden osuus suunnittelualueesta on noin 0,8 hehtaaria (8339 m²). Loput suunnittelualueen pinta-alasta jakaantuu liikenteelle.

Suunnittelualue sijoittuu Harvialantien eteläpuolella sijaitsevalle tuotantolaitosalueelle ja rakentumattomalle peltoalueelle Käikälän kaupunginosaan. Suunnittelualueen tontilla 15 toimii tällä hetkellä Patria Land Oy ja tontilla 15 toimivat Sisu Axles Oy ja Sisu Worx Oy.

Suunnittelualue rajautuu Harvialantiehen n. 945 metrin verran, rautatiealueeseen ja Konepajantien katualueeseen n. 716 metrin verran. Idässä suunnittelualue rajautuu T-

korttelialueeseen ja EV-alueeseen noin 401 metrin verran ja lännessä AO- ja TTV4-korttelialueisiin, erityisalueisiin sekä Kirkkokallionkadun katualueeseen noin 471 metrin verran.

Korttelin 103 sijoittuvan T-4-korttelialueen tontilla 16 sijaitsee useita teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Alueella on myös tällä hetkellä vireillä olevia rakennushankkeita. Tontille 16 ajetaan Harvialantiestä haarautuvan Autotehtaantien kautta. Tontin parkkipaikat sijoittuvat tontin pohjoisosaan. T-4-korttelialueen tontilla 12 sijainneet pientalot on purettu.

Tontilla 15 sijaitsee yksi isompi teollisuusrakennus. Tontin parkkipaikat sijoittuvat tontin kaakkoiskulmaan ja tontin ajoliittymä sijoittuu Konepajantielle.

Kortteliin 106 sijoittuva suunnittelualue on rakentumatonta peltoaluetta. Alueen eteläreunaan sijoittuu yksi pistoraide.

Harvialantie on valtion ylläpitämä seututie nro 290. Ajoradan länsipuolella on jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä. Kortteleiden 103 ja 106 väliin sijoittuva Konepajantie on kokoojaku.

Suunnittelualueen ympärillä rakennuskanta koostuu pientalo-, rivitalo- ja teollisuusrakennuksista. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Hongiston asuinalue. Harvialantien pohjoispuolella sijaitsee laajempia lähivirkistysalueita.

Lähialueilta tunnetaan rautakautisia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja löytöjä. Merkittävin muinaisjäännös on Harvialantien pohjoispuolella sijaitseva Mantereenlinna.



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

3.1.2 Alueen historia

Suunnittelualueella on sijainnut alun perin Sisu-Auton autotehdas. Autotehdas sai alkunsa, kun Yhteissisu Oy perustettiin vuonna 1943. Yhteissisu Oy perustettiin, sillä sota edellytti yhä suurempia kuljetusmääriä ja kuorma-autoista oli jatkuva puute. Kokoonpanohalli valmistui ensimmäisenä vuonna 1945. Vuonna 1948 yrityksen nimeksi tuli Vanajan autotehdas. Vuonna 1968 tehdas liitettiin vanhempaan, 1931 perustettuun Oy Suomen Autoteollisuus Ab -yhtiöön.

Suunnittelualueelle ja sen länsipuolelle sijoittuvan teollisuus- ja asuntoalueen suunnittelusta on vastannut Alvar Aallon arkkitehtitoimisto. Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvalla Hongiston asuinalueella sijaitsevat Alvar Aallon suunnittelemat kohteet ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Suojellut, Alvar Aallon

suunnittelemaat kohteet ovat rivi- ja paritaloja sekä entinen johtajan asunto Villa Patria. Yhteissisu Oy:n rakennuttama asuinalue syntyi autotehtaan työntekijöiden työsuhdeasunnoiksi sodan jälkeen. Asuinrakennukset valmistuivat tehtaan yhteyteen. Työsuhdeasunnot helpottivat työvoiman saatavuutta tehtaalle.

Yhteissisu Oy:n autotehtaan alueen rakennuksia on laajennettu ja aluetta on täydennysrakennettu useaan eri otteeseen, mutta alkuperäiset, Aallon suunnittelemaat osat muodostavat yhä tuotantorakennusten ytimen. Alue on arvotettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi teollisuuden asuntoalueeksi.



Kuva 2. Viistoilmakuva Vanajan autotehtaasta 1960-luvulla (kuva: Hämeenlinnan kaupungin historiallisen museon kokoelmat)



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1952 (vasemmalla) ja ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1967 (oikealla). Vuoteen 1952 mennessä suunnittelualueen länsipuolelle on rakentunut autotehdas. Suunnittelualueen itäpuolella peltoalueen yhteydessä on sijannut rakennuksia. Harvialantie tehtaan pohjoispuolella sekä rautatie alueen eteläpuolella ovat rakentuneet vuoteen 1967 mennessä. Tehdasta on laajennettu ja teollisuusaluetta on täydennysrakennettu. Lisäksi korttelin 103 kaakkoiskulmaan on rakentunut pientaloja. Konepajantie ei ole vielä rakentunut. (kuvat: paikkatietoikkuna)



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1982 (vasemmalla) ja ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1996 (oikealla). Vuoteen 1982 mennessä länsipuolinen suunnittelualue on lähtenyt täydennysrakentumaan ja rakennuksia on laajennettu etelään päin. Konepajantie kortteleiden 103 ja 106 väliin on rakentunut. Vuoteen 1996 mennessä suunnittelualuetta on länsipuolella täydennysrakennettu lisää, ja tontille 15 on rakennettu nykyinen suurempi rakennus. Lisäksi Autotehtaantien yhteys Harvialantiestä sekä parkkipaikka-alueet ovat rakentuneet. (kuvat:paikkatietoikkuna)



Kuva 5. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2023, jossa näkyy lähes nykytilanteen mukainen rakennuskanta alueella. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella. Rakennukset suunnittelualueen itäpuolen peltoalueella on purettu. Lisäksi korttelin 103 kaakkoiskulmaan, alueella sijainneen Konepajanpolun yhteyteen sijoittuneita pientalorakennuksia on purettu. Suunnittelualueen länsipuolella tuotantolaitosalue on täydennysrakentunut entisestään.

3.1.3 Luonnonympäristö

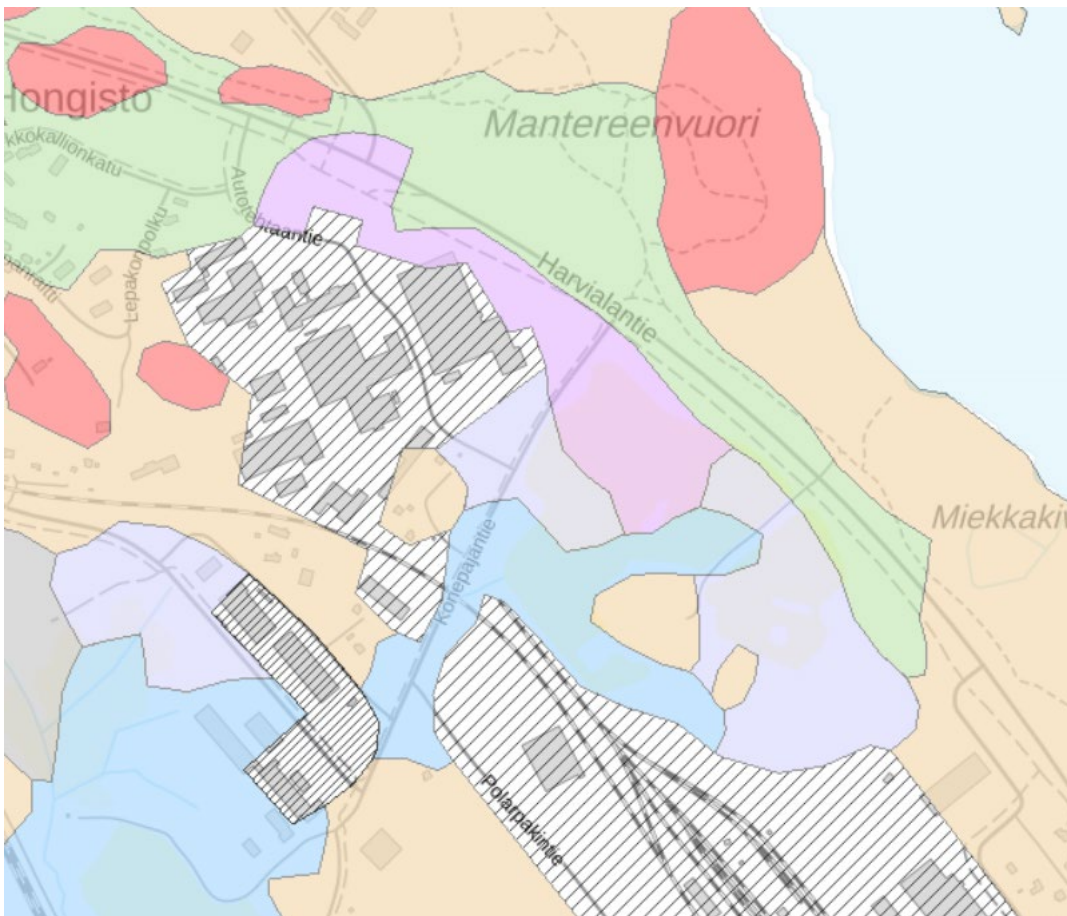
Rakentuneiden teollisuusalueiden pohjoispuolelle, Harvialantien varteen sijoittuu puustoisia suojaviheralueita. Tontin 109-40-103-16 länsilaitaan sekä kaakkoiskulmaan sijoittuu myös puustoisia alueita. Maasto nousee jonkin verran teollisuusalueilta Harvialantielle päin. Suunnittelualueen tontti 109-40-106-3 on rakentumaton, ja koostuu pelto- ja metsäalueista.



Kuva 6. Suunnittelualueella sijaitsevaa suojaviheraluetta Harvialantien ja Konepajantien kulmassa.

Maaperä

Rakentuneilla alueilla maaperä on kartoittamatonta (vaakarasteri). Harvialantien alueella maaperä on pääosin hiekkaa (vihreä alue). Harvialantien varteen sijoittuvalle alueelle sekä korttelin 106 suunnittelualueelle sijoittuu hienoa hietaa (violetti alue). Korttelin 106 suunnittelualueelle myös sijoittuu hiesua (vaalean violetti alue), savea (sininen alue) sekä hieman hiekkamoreenia (vaalean oranssi alue). Korttelin 103 alueella maaperä on eteläpuolella pääosin hiekkamoreenia, mutta alueelle sijoittuu myös kalliomaata (punainen alue).



*Kuva 7. Kartta suunnittelualueesta, jossa esitettyä maaperätyyppejä väreillä ja rasterilla.
(kuva:maankamara)*

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kortteliin 103 sijoittuu useita teollisuuden tuotanto-, varasto- ja toimistorakennuksia. Korttelin 103 tontille 15 sijoittuu yksi isompi rakennus. Rakennusoikeutta on tontilla käytetty arviolta noin 11 947 k-m². Korttelin 103 tontille 16 sijoittuu useita rakennuksia. Rakennusoikeutta on käytetty arviolta noin 45 618 k-m². Molemmilla tonteilla on reilusti käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Korttelin 103 kaakkoiskulmaan sijoittuvalla tontilla 12 ei sijaitse enää rakennuksia vaan kaikki alueella sijainneet pientalorakennukset on purettu. Suunnittelualueen kortteliin 106 sijoittuva TTV4-tontti 109-40-106-3 ei ole rakentunut.



Kuva 8. Oikealla kuvassa näkyy tontin 16 päärakennus ja taaempaa vasemmalla tontin 15 päärakennus.

3.1.5 Liikenneympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö sijoittuu auto- ja raideliikenteen läheisyyteen.

Harvialantiestä haarautuva Autotehtaantie palvelee erityisesti tontin 16 liikennettä.

Harvialantien ja Autotehtaantien länsipuolilla on kevyen liikenteen väylät. Tontille 15 on liittymä Konepajantieltä. Konepajantien länsipuolella on kevyen liikenteen väylä.



Kuva 9. Suunnittelualueiden väliin sijoittuva Konepajantie, jossa maasto laskee etelään.

3.1.6 Teknisen huollon verkostot

Suunnittelualueesta korttelin 103 kaakkoiskulman ympäristö kuuluu HS-Veden toiminta-alueeseen, ja vesihuollon putket sijaitsevat alueella sijainneen Konepajanpolun läheisyydessä. Harvialantien ja Konepajantien varrelle sijoittuu vesijohtoa. Lisäksi tontin 109-40-103-15 läpi kulkee viemäriputki. Loimuan kaukolämpöverkostoa sijaitsee korttelin 103 suunnittelualueella sekä Konepajantien katualueella.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueelle sijoittuvat teollisuustontit ovat yksityisomistuksessa. Korttelin 103 pohjoispuolelle sijoittuvat suojaviher- ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Osa alueista on vuokrattu. Harvialantien varteen korttelin 106 pohjoispuolelle sijoittuva katualueen varauksen alue ja Konepajantien katualue ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluva LT-alue on yksityisomistuksessa.



Kuva 10. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia, vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia ja keltainen väri vuokrattua aluetta.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen. Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä sisällä valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita.

Suunnittelualueen länsipuoli sijoittuu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Sisu-Auton alueelle. Alueen arvottamiskriteereinä on käytetty historiallisia ja rakennushistoriallisia perusteita.

3.2.1 Maakuntakaava

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



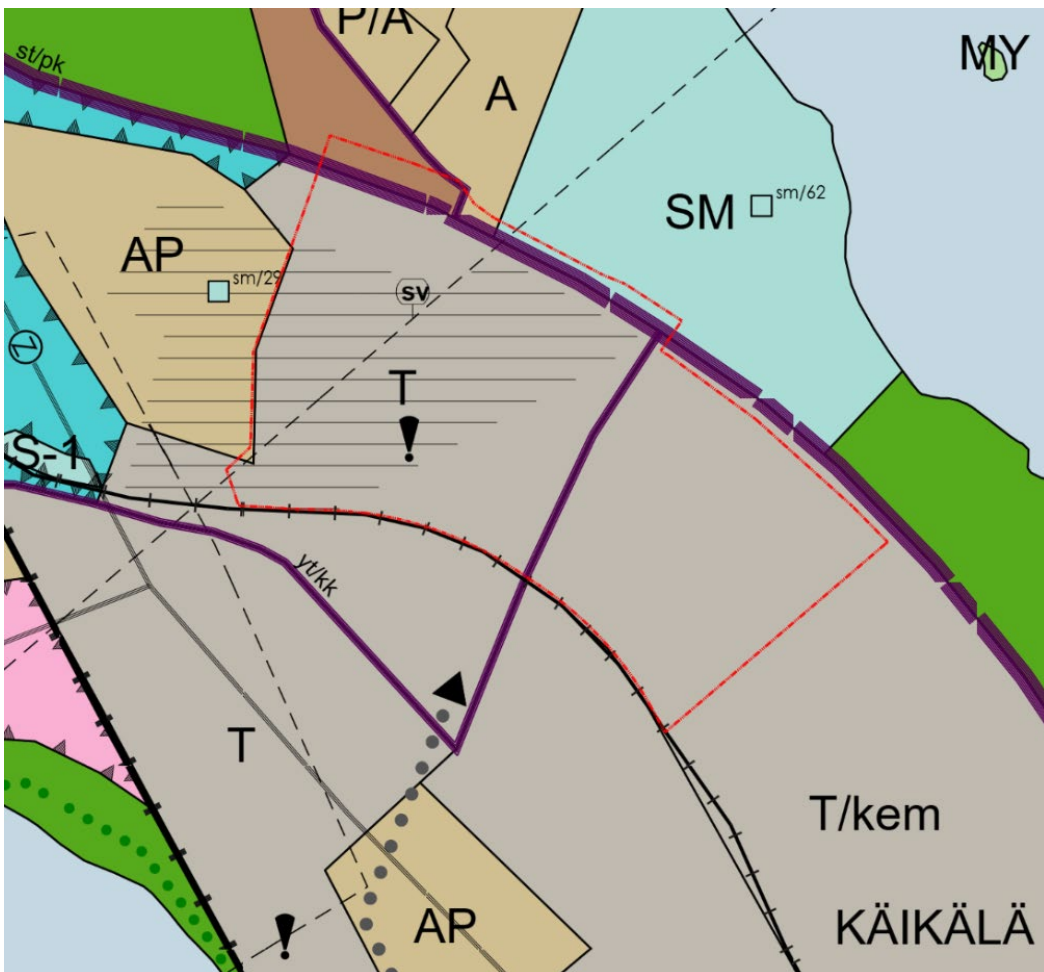
Kuva 11. Ote maakuntakaavasta 2040, johon suunnittelualueet on rajattu punaisella.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kokonaisuudessaan sijaitsee ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueella (TT). Lisäksi suunnittelualueen länsipuoli kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Sisu-Auton alueelle.

Suunnittelualueen eteläreunalle on merkitty sivurata. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Harvialantie on merkitty taajamatienä kehitettäväksi tieksi.

3.2.2 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 12. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, johon suunnittelualueet on rajattu punaisella.

Yleiskaavassa suunnittelualueen länsipuoli sijaitsee elinkeinoelämän alueella, joka on tarkoitettu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita (T). Suurin osa alueesta kuuluu arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön (vaakaviivoitus). Alueelle on merkitty myös mahdollinen terveyshaitan poistamistarve (huutomerkki).

Suunnittelualueen itäpuoli sijoittuu yleiskaavassa elinkeinoelämän alueelle, joka varataan teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisen kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa pääosin Seveso II konsultointivyöhykkeen sisällä (sv). Merkinnällä osoitetaan Seveso II direktiivin (nykyisin Seveso III-direktiivi) mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomioita. Konsultointivyöhykkeellä sallitaan täydennysrakentaminen tilannekohtaisen harkinnan mukaan asemakaavoituksella. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunto.

Konepajantie on yleiskaavassa merkitty yhdystieksi/kokoojakaduksi. Harvialantie on merkitty yleiskaavassa seututieksi/pääkaduksi.

3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

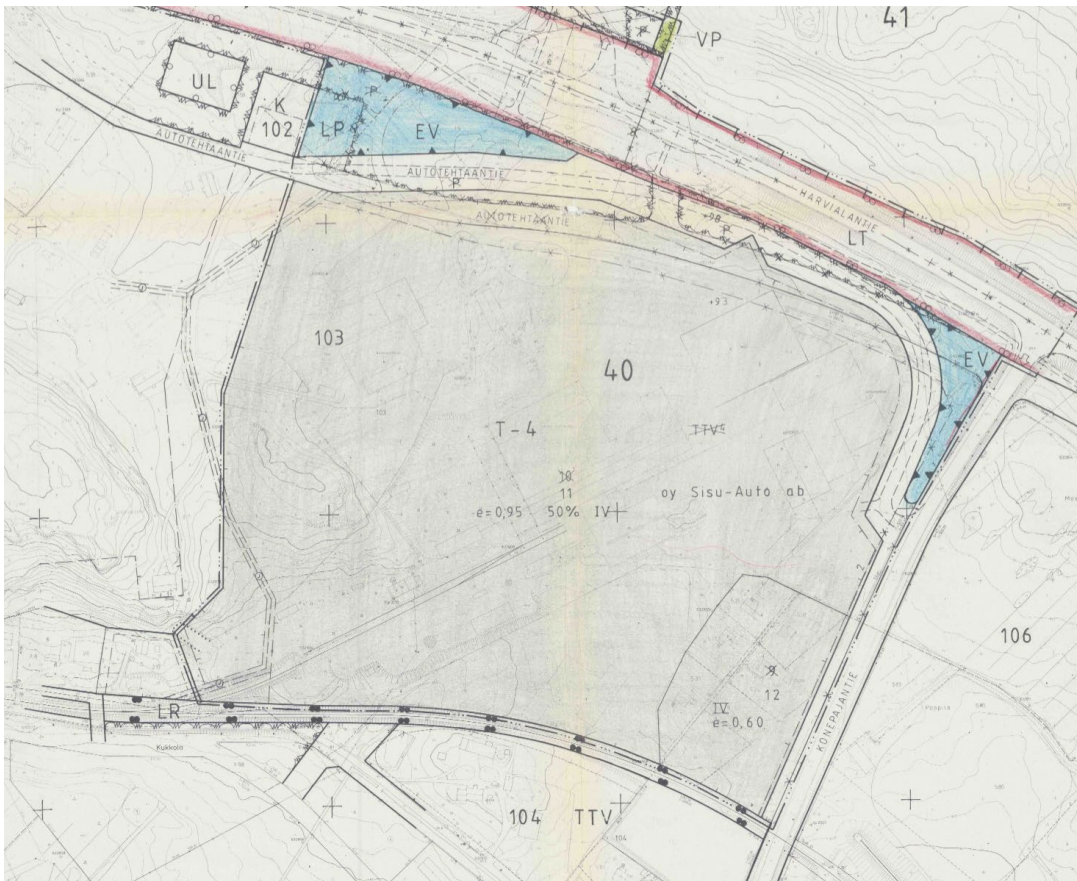
Konepajantien länsipuolelle sijoittuvasta suunnittelualueesta suurin osa kuuluu voimassa olevaan kaavaan nro 1973 (vuodelta 1989). Korttelin 103 muutoksenalaiset tontit 15, 16 ja 12 sijaitsevat voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa enintään 4 asuntoa (T-4). Kerrosluku on kaikilla tonteilla neljä (IV). T-4-alueen länsipuolelle on merkitty maanalaista johtoa varatut alueen osat.

Rakennusoikeus tonteilla 15 ja 16 on $e=0,95$. Tonttien pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 50 %. Tonteille muodostuu e-luvun (0,95) mukaisesti rakennusoikeutta n. 28 131 $k-m^2$ (tontti 15) ja 108 539 $k-m^2$ (tontti 16). T-4 alueen kaakkoiskulmassa sijaitsevalla tontilla 12 rakennusoikeus on $e=0,60$. Tontille 12 muodostuu e-luvun 0,60 mukaisesti rakennusoikeutta n. 7880 $k-m^2$.

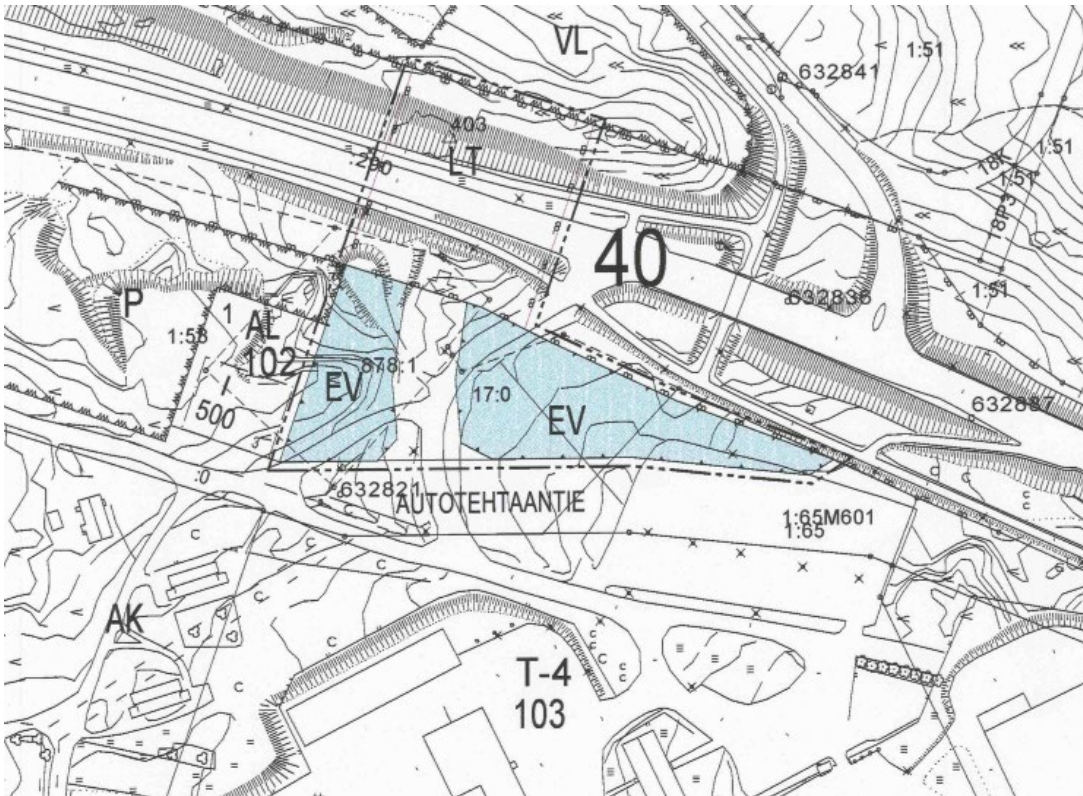
Teollisuustonttien pohjoispuolella on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojaviheralueita (EV) sekä katualuetta. Suunnittelualueeseen kuuluva Harvialantien alue on kaavassa osoitettu kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT). LT-alueelle on osoitettu ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit.

Osa suunnittelualueeseen kuuluvista EV- ja katualueista T-4-tontin luoteispuolella kuuluvat voimassa olevaan kaavaan nro 2287 (vuodelta 2001). Kaavamuutoksella EV-alueen läpi lisättiin katualue uutta Autotehtaantien tieyhteyttä varten. (kuva 13.)

LT-alueelle on voimassa olevassa kaavassa nro 2115 (vuodelta 1996) merkitty kadun tai liikennealueen alittava jalankulkukatu. sekä ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit.



Kuva 13. Ote kaavasta nro 1973 (vuodelta 1989). Tontti 11 on myöhemmin jaettu kahteen osaan.



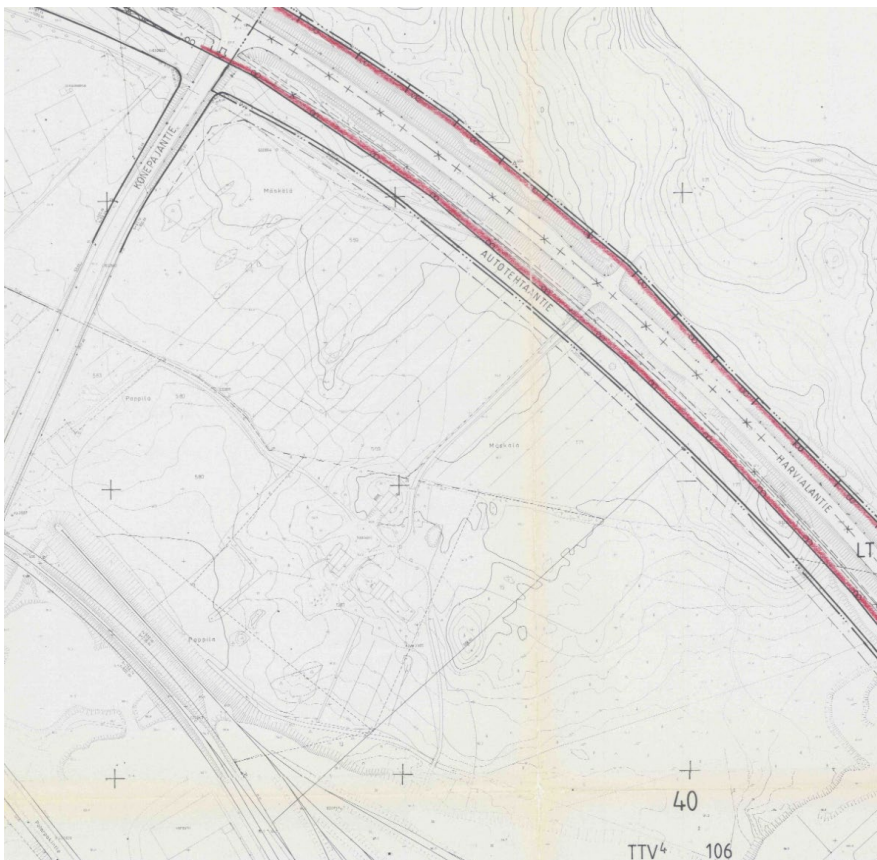
Kuva 14. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 2287 (vuodelta 2001).

Kortteliin 106 sijoittuvat tontit 12 ja 13 sekä Konepajantien katualue kuuluvat voimassa olevaan kaavaan nro 1031 (vuodelta 1974). Tontit 12 ja 13 sijaitsevat kaavassa yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (TTV4). Korttelialueella rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, sekä samalla tontilla olevien rakennusten tai rakennusosien välimatkan tulee olla vähintään 9 metriä. Kaavassa korttelialueelle on osoitettu yksi tontti. Tontille saa sijoittaa enintään 4 asuntoa. Tontin rakennusoikeus on $e=0.50$, jonka mukaan rakennusoikeutta muodostuu tontille noin 62 678 $k\cdot m^2$. Kerrosluku tontilla on 4 (IV). (kuva 15.)

Suunnittelualueeseen kuuluva korttelin 106 pohjoispuolelle sijoittuva Autotehtaantien katualueen varaus Harvialantien varrella kuuluu voimassa olevaan kaavaan nro 1969 (vuodelta 1989). Katualue ei ole toteutunut. (kuva 16.)



Kuva 15. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 1031 (vuodelta 1974).



Kuva 16. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 1969 (vuodelta 1989).



Kuva 17. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ajantasakaavakartalla.

3.2.4 Tarvittavat selvitykset

Uusien selvitysten tarvetta arvioidaan hankkeen edetessä.

3.2.5 Tehdyt selvitykset

Aluetta on käsitelty seuraavissa selvityksissä (mm.):

- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt selvitys (Hämeen liitto, 2019)
- Kyliä ja kortteleita – Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys (Hattulan kunta ja Hämeenlinnan kaupunki, 2003)
- Rakennettu Häme - Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö (Hämeen liitto, 2003)

3.2.6 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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavamuutoshakemukset korttelin 103 osalta on vastaanotettu 31.1.2024 ja 9.6.2025.

Korttelin 106 osalta kaavamuutoshakemukset vastaanotettiin xx.xx.xxxx ja xx.xx.xxxx.

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2025.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 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
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Sisä-Suomen elinvoimakeskus
 - Alueellinen vastuumuseo/ Hämeenlinnan kaupunginmuseo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

4.2.2 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 kuulutetaan sanomalehdessä.

Vireilletulo: 10.12.2024

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2025 (10.12.2024).

Luonnosvaiheen kuuleminen: xx.xx.2026 – xx.xx.2026

Kaavan vireilletulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan sähköisellä ilmoitustaululla ja Kaupunkiuutisissa xx.xx.2025. Naapureita tiedotetaan kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit tai lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (30 pv), jolloin asiakirjoihin saa tutustua myös Kastellin palvelupisteessä, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute

pyydetään toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai osoitteeseen Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna. Suullisen palautteen saa antaa suunnittelijalle tai soittamalla kaupunkirakenteen asiakaspalvelunumeroon: 03 621 2310.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: xx.xx. – xx.xx.2026

Täydentyy.

Hyväksyminen: xx.xx.2026

Täydentyy.

Lainvoimaisuus

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

AKL- Alueidenkäyttölaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on liittää alueet korttelin 103 tontteihin 109-40-103-15 ja 109-40-103-16 täydennysrakentamista ja pysäköintipaikkoja varten.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään vastaamaan alueiden tulevaa käyttöä, mutta lisärakennusoikeutta tonttien laajentamisen myötä ei tavoitella. Lisäksi suunnittelualueen kulmaan sijoittuvat säilyvät suojaviher- ja katualueet tarkennetaan vastaamaan nykytilannetta sekä Harvialantien LT-alueen rajausta tarkennetaan korttelin 103 pohjoisreunalla nykytilanteen mukaiseksi.

Korttelin 106 osalta kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kaavaan tontille 109-40-106-3 laadittu tonttijako sekä osoittaa tonttien käyttötarkoitukset vastaamaan niiden tulevaa käyttöä. Lisäksi alueen pohjoispuolelle sijoittuva katualueen varaus päivitetään kaavassa suojaviheralueeksi.

5 ASEMAKAAVARATKAISU

5.1 Mitoitus

Suunnittelualueen nykyinen rakennusoikeus on korttelin 103 suunnittelualueella e-lukujen 0,95 ja 0,60 mukaisesti yhteensä noin 144 536 k-m². Kaavamuutoksen yhteydessä tonteille ei ole tarpeen osoittaa lisää rakennusoikeutta, joten uusille muodostuville tonteille 22 ja 23 on osoitettu rakennusoikeudet kokonaislukuina nykytilanteen mukaisesti. Rakennusoikeutta on osoitettu 116 450 k-m² tontille 22 ja 28 150 k-m² tontille 23. Tontin 22 rakennusoikeuteen on lisätty siihen liitetyn T-4-alueen nykyinen rakennusoikeus. Kaavaratkaisun mukaisesti rakennusoikeutta muodostuu kaava-alueen kortteliin 103 yhteensä 144 600 k-m².

Suunnittelualueen nykyinen rakennusoikeus korttelin 106 suunnittelualueella on e-luvun 0,50 mukaisesti yhteensä noin 62 678 k-m². Alkuperäinen tontti 109-40-106-3 on jaettu kahteen osaan. Muodostuville tonteille 109-40-106-12 ja 109-40-106-13 on osoitettu rakennusoikeus e-luvulla 0.50, jolloin nykyinen rakennusoikeus jakaantuu tonteille niiden pinta-alojen mukaisesti. Tontille 12 muodostuu rakennusoikeutta noin 36 100 k-m² ja tontille 13 muodostuu rakennusoikeutta noin 26 578 k-m².

5.2 Asemakaavaluonnoksen aluevaraukset ja määräykset

5.2.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) on osoitettu suunnittelualueen kortteleihin 103 ja 106 muodostuville tonteille 109-40-103-22, 109-40-103-23 ja 109-106-40-106-13.

Kaavaratkaisun mukaisesti tontin 22 kooksi muodostuu noin 137 642 m². Tontin koko on kasvanut noin 23 392 m². Tonttiin on liitetty korttelin 103 kaakkoiskulmaan sijoittuvat kiinteistöt sekä korttelin 103 pohjoispuolella sijaitsevaa suojaviheraluetta ja

katualuevarausta.

Rakennusoikeudeksi tontille 22 on osoitettu 116 450 k-m². Rakennusoikeus koostuu nykyisen kiinteistön 109-103-40-16 rakennusoikeudesta (108 538 k-m²) sekä tonttiin liitetyn tontin 12 muodostamasta rakennusoikeudesta (7880 k-m²). Tontin kokonaisrakennusoikeus on pyöristetty ylöspäin lähimpään 50 jaolliseen lukuun. Kerrosluku tontilla on nostettu viiteen kerrokseen (V).

Rakennusala tontilla 22 on merkitty siten, että pohjoispuolelle laajentuvalle alueelle ei osoiteta rakentamista, vaan alueelle on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p) nykyisen parkkipaikka alueen kohdalle. Kaavamuutos mahdollistaa parkkipaikkojen laajentamisen pohjoiseen. Tontin länsireunalla ja tontin 23 puoleisella reunalla rakennusala on merkitty 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tontin eteläpuolella rakennusalan raja on merkitty kiinni rautatiealueeseen. Tontin läpi menevien vesihuoltoverkostojen kohdalle on merkitty maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa. Tontin läpi kulkevan Autotehtaantielle liittyvän nykyisen ajoväylän kohdalle on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo).

Kirkkokallionkadun ja Autotehtaantien katualue on muotoiltu uudelleen siten, että pienet alueet on osoitettu liitettäväksi tonttiin 22. Kirkkokallionkadun ja Autotehtaantien puolelle on merkitty korttelialueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää tontille 22 ajoneuvoliittymää.

Tontin 23 kooksi muodostuu noin 38 202 m². Tontin koko on kasvanut noin 8 590 m². Tonttiin on liitetty Harvialantien ja Konepajantien varressa sijaitsevaa suojaviheraluetta ja katualuevarausta. Rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu 28 150 k-m². Rakennusoikeus on osoitettu kiinteistön 109-103-40-15 nykyisen rakennusoikeuden (28 131 k-m²) mukaisesti pyöristäen ylöspäin lähimpään 50 jaolliseen lukuun.

Rakennusala tontille 23 on merkitty siten, että pohjoispuolelle laajentuvalle osalle ei osoiteta rakentamista, vaan aluetta on mahdollista käyttää esimerkiksi pysäköintialueena. Tontin 22 puoleisella reunalla rakennusala on merkitty 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Konepajantien puolella rakennusala on merkitty 5 etäisyydelle tontin rajasta. Harvialantien ja Konepajantien muodostamaan tontin kulmaan on merkitty maanalaista

johtoa varten varattua alueen osaa nykyisten vesijohto- ja kaukolämpölinjojen mukaisesti. Tontin läpi kulkevan Konepajantielle liittyvän nykyisen ajoväylän kohdalle on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo).

T-tontin 109-40-106-13 koko on noin 53 156 m². Tontti on muodoltaan kapea ja rajoittuu pieneltä osin Konepajantiehen. Tontti on muotoiltu siten, että alueelle sijoittuu pistoraide suunnittelualueen eteläpuolella. Rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu e=0.50, jonka mukaisesti rakennusoikeutta muodostuu tontille noin 26 578 k-m². Kerrosluku tontilla on neljä (IV). Tontin 13 rakennusala on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti noin 10 metrin etäisyydelle Konepajantien puoleisesta tontin rajasta sekä pohjoispuolella olevasta tontin rajasta. Tontin 12 puolella rakennusala on merkitty 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tontille 13 on merkitty olemassa olevasta Konepajantien liittymästä ohjeellinen ajoyhteys tontille 12, jotta tontin 13 kautta voitaisiin ajaa tontille 12.

Molemmille teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille on osoitettu merkintä hule(1 m³,2-12h). 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. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. (T-23) Alueelle saa sijoittaa myös ajoneuvojen testiratoja sekä osan korttelin 103 T-korttelialueen autopaikoista

Tontti 12 on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. (T-23) Alueelle saa sijoittaa myös ajoneuvojen testiratoja sekä osan korttelin 103 T-korttelialueen autopaikoista. Tontin koko on noin 72 199 m². Rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu e=0.50, jonka mukaisesti rakennusoikeutta muodostuu tontille noin 36 099 k-m². Kerrosluku tontilla on neljä (IV). Lisäksi tontille on osoitettu hulevesiin liittyvä merkintä hule(1 m³,2-12h).

Tontin 12 rakennusala on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti noin 10 metrin etäisyydelle Konepajantien puoleisesta tontin rajasta sekä pohjoispuolella olevasta tontin

rajasta. Tontin 13 puolella rakennusala on merkitty 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Muut alueet

Suojaviheralueet (EV)

Suojaviheraluetta (EV) muodostuu korttelin 103 suunnittelualueen kulmaan sekä korttelin 106 pohjoispuolelle Harvialantien varteen. Suunnittelualueen kulmassa sijaitseva olemassa oleva EV-alue on muokattu siten, että kevyen liikenteen väylä ei sijoitu EV-alueelle vaan Autotehtäntien katualueen puolelle. EV-alueen kooksi muodostuu noin 1087 m².

Harvialantien varteen on osoitettu EV-alue nykyiselle puustoalueelle, ja se yhdistyy alueen länsipuolelle sijoittuvaan EV-alueeseen. EV-alueen kooksi muodostuu noin 5655 m². EV-alue korvaa voimassa olevan kaavan mukaisen rakentumattoman katualueen varauksen Harvialantien varrella.

Katualueet

Suunnittelualueelle sijoittuvien Autotehtäntien ja Kirkkokallionkadun katualueet on tarkennettu vastaamaan nykytilannetta. Kaava-alueelle muodostuvan Autotehtäntien ja Kirkkokallionkadun katualueen kooksi muodostuu noin 2659 m².

Kortteleiden väliin sijoittuvan Konepajantien katualue on levennetty kaava-alueen pohjoispuolella 28 metriin, jotta tilavaraus riittäisi mahdollisiin muutostarpeisiin tulevaisuudessa. Konepajantien katualuetta muodostuu kaava-alueelle noin 1 hehtaarin verran (10 148 m²).

Yleisen tien alue (LT)

Korttelin 103 pohjoispuolella Harvialantien alue on osoitettu nykytilanteen mukaisesti yleisen tien alueeksi (LT). Alue on päivitetty rajautumaan nykyisen maanomistuksen ja kiinteistörajojen mukaisesti korttelin 103 pohjoisreunalla. LT-alueella on merkitty voimassa olevan kaavan mukaisesti ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit sekä kadun tai liikennealueen alittava jalankulkukatu. LT-aluetta muodostuu suunnittelualueelle noin 3 hehtaaria (33 413 m²).

5.2.2 Yleismääräykset

Tontilta johdettavista hulevesistä, kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotto- ja sulkukaivolla.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma hulevesien hallinnasta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset aikaiset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristöön.

Autopaikkoja on varattava vähintään

-toimistotiloille 1 ap/70 k-m²

-teollisuus- ja tuotantotiloille 1 ap/200 k-m²

-varastotiloille 1 ap/400 k-m²

Yli 500 m²:n autopaikka-alueet on jäsenneltävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksin.

Tontilla 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.

5.3 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 103 tontit 22 ja 23 sekä korttelin 106 tontti 12. Korttelin 106 tontin 13 tonttijako on ohjeellinen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaava mahdollistaa nykyisen teollisuusalueen kehittämisen Käikälän kaupunginosan kortteleissa 103 ja 106. Tonttien käyttötarkoitukset on päivitetty vastaamaan niiden nykyistä ja tulevaa käyttöä. Alueen rakennusoikeus ei nouse kaavamuutoksen myötä, mutta tonttien 15 ja 16 rakennusoikeudet pyöristetään ylöspäin nykyisen e-luvun mukaisesta rakennusoikeudesta. Korttelin 103 määräys "tonttien pinta-alasta saa käyttää

rakentamiseen 50 %” on poistettu, mutta kerrosluku alueen tonteilla on nostettu viiteen kerrokseen.

5.4.1 Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asemakaavamuutos luo edellytykset nykyisten tuotantoalueiden kehittämiseksi ja sitä kautta ylläpidetään kaupungin elinvoimaa. Työpaikkoihin kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus, sillä Patrian tuotantomäärä kasvaa merkittävästi Hämeenlinnan tehtaalla.

5.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Tulevalla rakentamisella jatketaan ympäristössä jo toteutunutta ja kaupunkikuvassa erottuvaa elinkeinorakentamista.

Kaavamuutoksen yhteydessä viheralueiden määrä vähenee ja puustoa kaadetaan rakentamisen tieltä, joten näkymät Harvialantieltä ja Konepajantieltä teollisuusalueille hieman muuttuu. Korttelissa 106 rakentamisen ja Harvialantien väliin on kuitenkin osoitettu suojaviheralue, joka hieman häivyttää teollisuustoiminnan näkymistä Harvialantielle. Kaavamuutos mahdollistaa korttelin 103 teollisuustonteilla 15 ja 16 yhtä kerrosta aiempaa korkeampaa rakentamista, sillä tonttien kerrosluku on nostettu viiteen kerrokseen.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen myötä Harvialantien varteen osoitettua suojaviheraluetta poistuu korttelin 103 pohjoispuolelta ja sen tilalle muodostetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Täydennysrakentamisen ja parkkipaikkojen rakentamisen tieltä on tarpeen kaataa olemassa olevaa puustoa.

Alueen puuston säilymiseksi korttelin 106 pohjoispuolelle Harvialantien varteen on osoitettu noin 13 metriä leveä suojaviheralue teollisuusalueen ja Harvialantien väliin. Suojaviheralue yhdistyy suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevaan suojaviheralueeseen Harvialantien varrella.

Viheralueiden säilymiseen teollisuustonteilla on pyritty vaikuttamaan yleismääräyksellä, jonka mukaan tontilla 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.

5.4.4 Vaikutukset hulevesiin

Kortteliin 103 sijoittuvalla tuotantoalueella on paljon kattopintaa ja asfaltoitua pihaa, joten hulevesiä kertyy paljon. Kaavamuutos mahdollistaa teollisuustonttien laajentamisen korttelissa 103. Täydennysrakentumisen myötä alueella läpäisemättömän pinnan määrä vähenee, ja hulevesien määrä alueella kasvaa.

Hulevesistä aiheutuvaa haittaa on pyritty vähentämään määräyksillä hulevesien viivyttämiseen sekä epäpuhtauksien erottamiseen liittyen. Lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma hulevesien hallinnasta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristöön. Hulevesimääräykset edistävät hulevesien hallintaa ja asiaa voidaan osaltaan ratkoa tulevilla lupahankkeissa.

Viheralueiden ja vettä läpäisevien alueiden määrään alueilla on pyritty vaikuttamaan myös yleismääräyksellä, jossa ohjataan, että tontilla 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.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueella tuotanto kasvaa merkittävästi tulevaisuudessa, joten liikennemäärätkin täten lisääntyvät. Kaavaa varten laaditaan erillinen liikenneselvitys ehdotusvaiheeseen, joten vaikutukset liikenteeseen täydentyvät myös ehdotusvaiheeseen.

Liikennemäärien lisääntyessä kasvaa myös parkkipaikkojen tarve alueella. Parkkipaikkojen tarve on huomioitu kaavassa laajentamalla korttelissa 103 sijaitsevia teollisuustontteja sekä mahdollistamalla korttelin 103 tontin 22 parkkipaikkojen sijoittaminen myös korttelin 106 tontille 12. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä on osoitettu parkkipaikkojen määrän vähimmäisvaatimukset.

5.5 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2026.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaisia, se voidaan lohkoa. Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Mukana olevien kiinteistöjen kiinteistötunnukset muuttuvat.

Hämeenlinna xx. päivänä xxxxkuuta 2025.

Hannes Häkkinen

Kaavoituspäällikkö
