

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS, **LUONNOS**

### Sairion asemakaavan muutos

Hämeenlinnan kaupungin 6. kaupunginosan kortteleita 10-22, 24-26, 31-37, 45-46, 48, 50-51, 53-57 ja 63-64, osaa korttelista 27, sekä katu- ja virkistysalueita koskeva asemakaavan muutos



KAAVANRO:  
2561

**SISÄLLYS:**

---

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                                | <b>2</b>  |
| 1.1 TUNNISTETIEDOT .....                                                               | 2         |
| 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....                                                        | 3         |
| 1.3 KAAVAN TARKOITUS .....                                                             | 3         |
| 1.4 LIITTEET .....                                                                     | 3         |
| 1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT .....                                   | 3         |
| <b>2 LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                                             | <b>4</b>  |
| 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....                                           | 4         |
| 2.2 SUUNNITTELUTILANNE .....                                                           | 21        |
| 2.3 SUUNNITTELUN TAUSTAA .....                                                         | 23        |
| <b>3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                        | <b>24</b> |
| 3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT<br>PÄÄTÖKSET ..... | 24        |
| 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....                                                  | 24        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>                                                      | <b>25</b> |
| 4.1 KAAVAN RAKENNE .....                                                               | 25        |
| 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....                        | 29        |
| 4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET .....                                  | 29        |
| 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET .....                                                           | 33        |
| 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....                                                     | 35        |
| <b>5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>                                                    | <b>35</b> |

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake

LIITE 2 Asemakaavaluonnos

LIITE 3 KILVA -työkalun arvio

LIITE 4 Vuorovaikutusraportti

## **ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 17. PÄIVÄNÄ HELMIKUUTA 2026 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA**

### **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

#### **1.1 TUNNISTETIEDOT**

**Kaavan nimi:** Sairion asemakaavan muutos

**kaava nro 2561**

**Diaarinro:** HML/2728/10.02.05/2018

**Kaava-alueen**

**määrittely:**

Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 6. kaupunginosan kortteleita 10-22, 24-26, 31-37, 45-46, 48, 50-51, 53-57 ja 63-64, osaa korttelista 27, sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita

**Kaavan laatija:**

arkkitehti Tuula Leppämäki

**Yhteystiedot:**

Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus

PL 31

13100 Hämeenlinna

Vireilletulopvm.: 28.11.2018

Kaupunkirakennelautakunta: 17.2.2026

Kaupunkirakennelautakunta: \_\_.\_\_.202\_\_

Kaupunkirakennelautakunta: \_\_.\_\_.202\_\_

Kaupunginhallitus: \_\_.\_\_.202\_\_

Kaupunginvaltuusto: \_\_.\_\_.202\_\_





## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

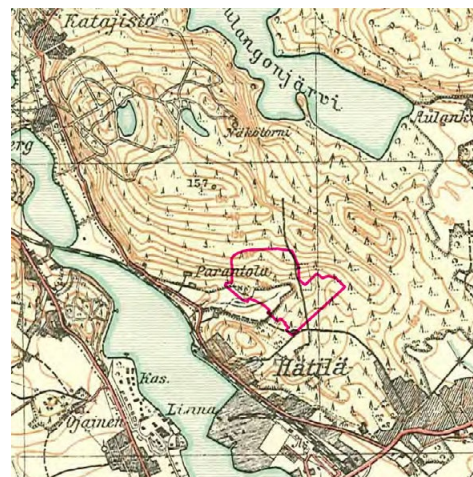
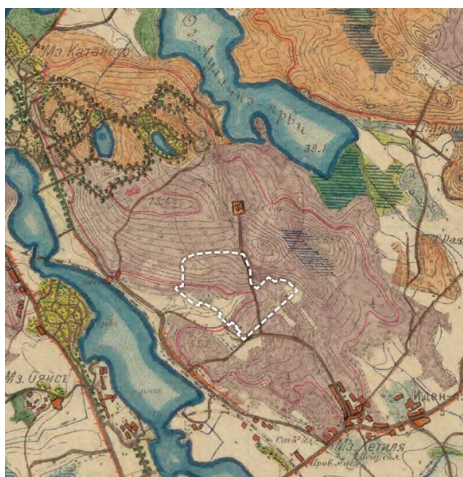
#### Alueen yleiskuvaus

Sairion pientaloalue on edustava esimerkki laajasta ja yhtenäisestä jälleenrakennuskauden asuinalueesta. Se on säilyttänyt hyvin alkuperäisen mittakaavansa ja harmonisen ilmeensä.

#### Suunnittelualan historiaa

Historiallisesti Sairion pientaloalue kuului Hätilän kylään, joka otettiin Linnan karjakartanon yhteyteen 1550-luvulla. Nimensä alue sai Sairion torpasta, joka erotettiin 1639 Hätilän kylästä Hämeenlinnan kaupungin porvareiden viljelymaaksi. Myöhemmin alue kuului Saaristen virkatalon omistukseen. Hämeenlinnan kaupunki siirrettiin 1770- ja 1780-luvulla Saaristen virkatalon maille, jotka ulottuivat nykyisen ruutukaavakeskustan alueelle, ns. Niementaustan mäelle.

Sairioon on kulkenut kylätie tiettävästi jo 1700-luvulla nykyisen Ruutikellarintien paikkeilla. Ruutikellari sijaitsi noin 300 metrin päässä asuinalueen pohjoisrajasta. Se rakennettiin 1870-luvun lopulla Hämeenlinnan varuskunnan tarpeisiin osaksi kasarmeja kauas kaupunkiasutuksesta, kuten räjähdysherkät kellarit tuli rakentaa. Ympäröivä metsä oli raivattu paljaaksi noin 100 metrin säteeltä. Ruutikellarin alue suojamuureineen on kiinteä muinaisjäännös, ja suojamuurin sisäpuolta hoidetaan luonnonniittynä. Neliönmuotoisen kivimuurin jäänteet ja vallihauta ovat nähtävissä nykyisen luonnonsuojelualueen eteläosassa. Ruutikellari vartiotupineen purettiin 1900-luvun alussa. Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kuva 2. Sairion asuinalueen likimääräinen sijainti vuoden 1899 kartalla. Ruutikellari ja sen suojavaähyke näkyvät alueen pohjoispuolella. Kuva 3. Sairion alue merkittynä punaisella vuoden 1930 kartalle.

Varhaisimmassa, vuoden 1937 ilmakuvassa ilmenevät lähtökohdat Sairion asuinalueelle. Alueen keskellä oleva alavin ja tasaisin kohta on peltoa, jonka keskellä kulkee oja. Alueen etelä- ja itäosassa on muutama muukin peltosarka. Pohjoinen mäenrinne on sankkaa metsää. Länsikulmassa näkyvät 1915 rakennetun keuhkotautiparantolan rakennukset.

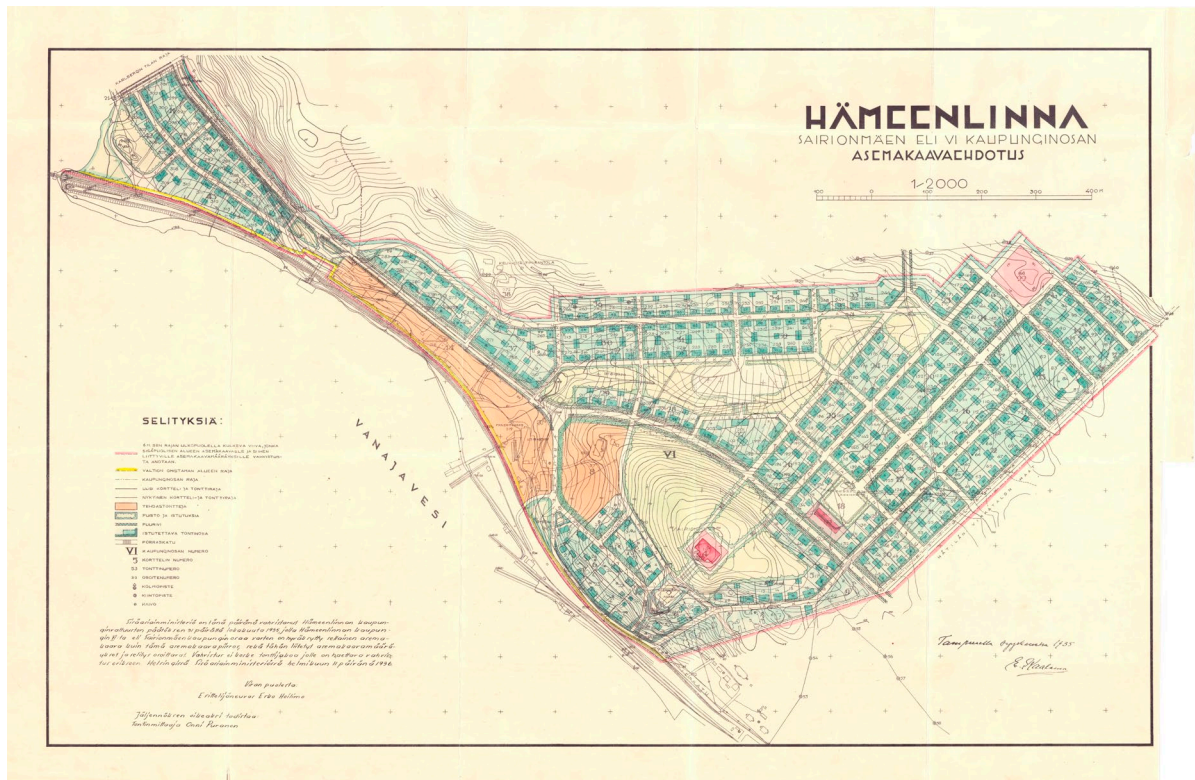


Kuva 4. Ilmakuva 1937 ja suunnittelualueen rajausta punaisella. Nykyisen Sairionpuiston kodalla oli pelto, muutoin alue oli metsävaltaista, lukuun ottamatta pieniä peltoalueita.

### **Kaavoitushistoriaa**

Sairion ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1935. Alueen kaksi koordinaatistoa ovat määräytyneet kaavassa ja rakenne on säilynyt pääsääntöisesti kaavan mukaisena, lukuun ottamatta Aulangontien mutkan oikaisua, kahden puistokorttelin ja Sairionpuisten itäreunan muuttumista asumiskäyttöön sekä Sairionpuiston läpi kulkevan katuyhteyden poistumista. Lisäksi Salomaankadun jatkeeksi suunniteltu Loimaankatu ei ole toteutunut, vaan se liitettiin osaksi 1915 rakennetun keuhkotautiparantolan tonttia. Myös koilliskulman Tuomikatu (nyk. Pihlajakatu) on myöhemmin asemoitu uudelleen.

Mielenkiintoinen on Maunulankadun erityinen rooli itäisen puolen akselina, jonka päätteeksi on suunniteltu puisto ja ilmeisesti jokin julkinen rakennus (punainen). Toinen mielenkiintoinen piirre on Aulangontien yli Sairionmäkeen jatkuvat kaksi katua, joiden päässä, mäen korkeimmalle kohdalle, Klerckerin kallion yläpuolelle, on myös osoitettu julkinen rakennus. Se ei ole toteutunut.



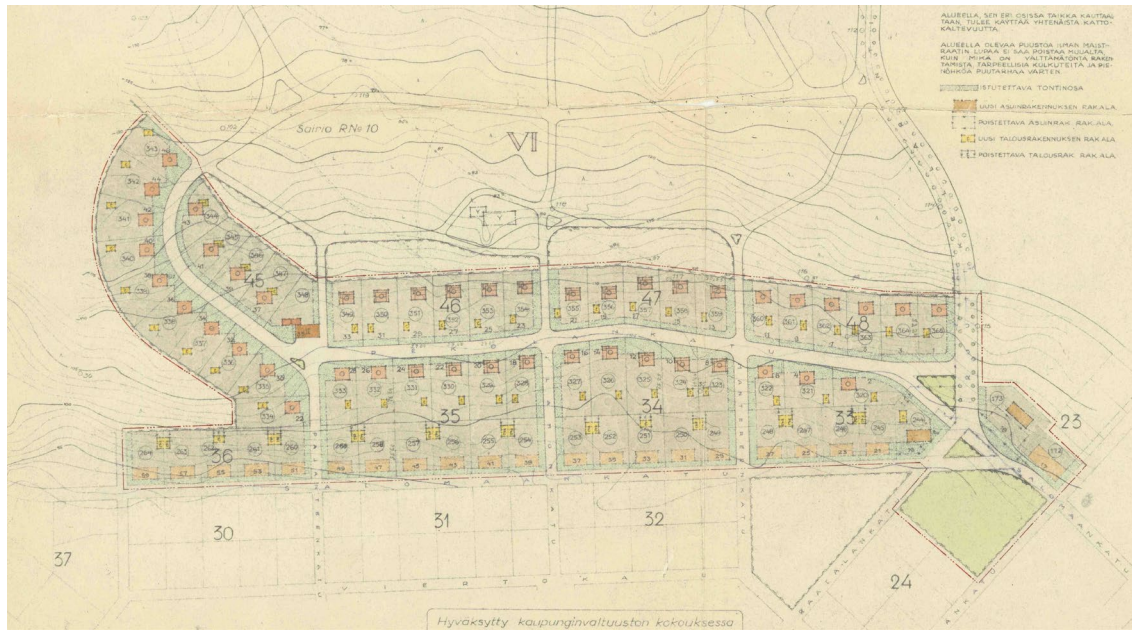
Kuva 5. Sairion ensimmäinen, E. Kaalamon suunnittelema asemakaava 1935.

Eduskunnassa hyväksyttiin kesällä 1940 ns. pika-asutuslaki luovutetun alueen väestön asuttamiseksi talvisodan jälkeen ja vuonna 1945 maanhankintalaki siirtoväen ja rintamasotilaiden asuttamiseksi. Maata asutukseen joutuivat ensisijaisesti luovuttamaan valtio, seurakunnat, kunnat ja yhteisöt. Lain tarkoittamat tilat ja asuntotontit oli kussakin kunnassa muodostettava siten, että niistä koostui yhtenäisiä alueita.

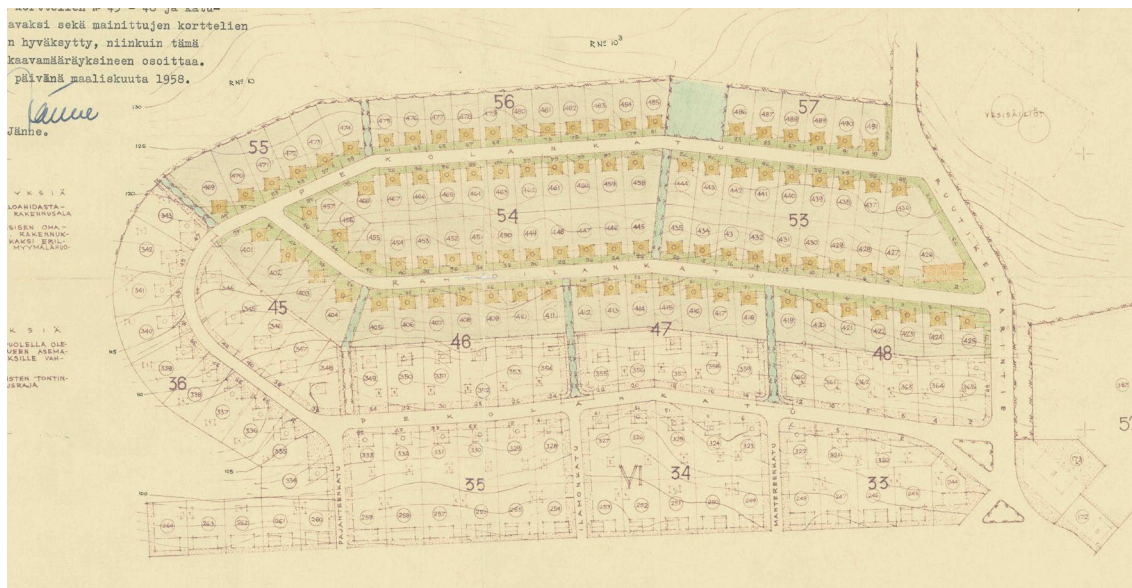
Jälleenrakennuskaudella käytettiin yleensä valmiita tyyppipiirustuksia, jolloin laina-anomus ja rakennuslupa voitiin panna nopeasti vireille.

Sairion itäisin reuna alkoi rakentua kaavan saatua lainvoiman, mutta suurin osa alueesta on toteutettu jälleenrakennuskaudella. Alueella tarvittiin pian lisää tontteja ja kaavoitusta jatkettiin pohjoispuoleiseen mäenrinteeseen. Ruutivaraston sijainti rajoitti Sairion pohjoispuolen kaavoittamista, sillä sen suojavyöhyke ulottui vielä vuoden 1960-luvun alussa Pekolankadun pohjoispuolen ja Rahkoilankadun paikkeille. Suojavyöhykkeen poistumisen jälkeen kaava-alue laajeni vielä ruutikellarin suuntaan ja alue sai lopullisen muotonsa.





Kuva 6. Sairionmäen asemakaava 1948 (kaavanro 49). Kaavan pohjoisreunan rajausta johtuu oletettavasti pohjoispuolella sijaitsevan ruutikellarin suoja-alueesta.

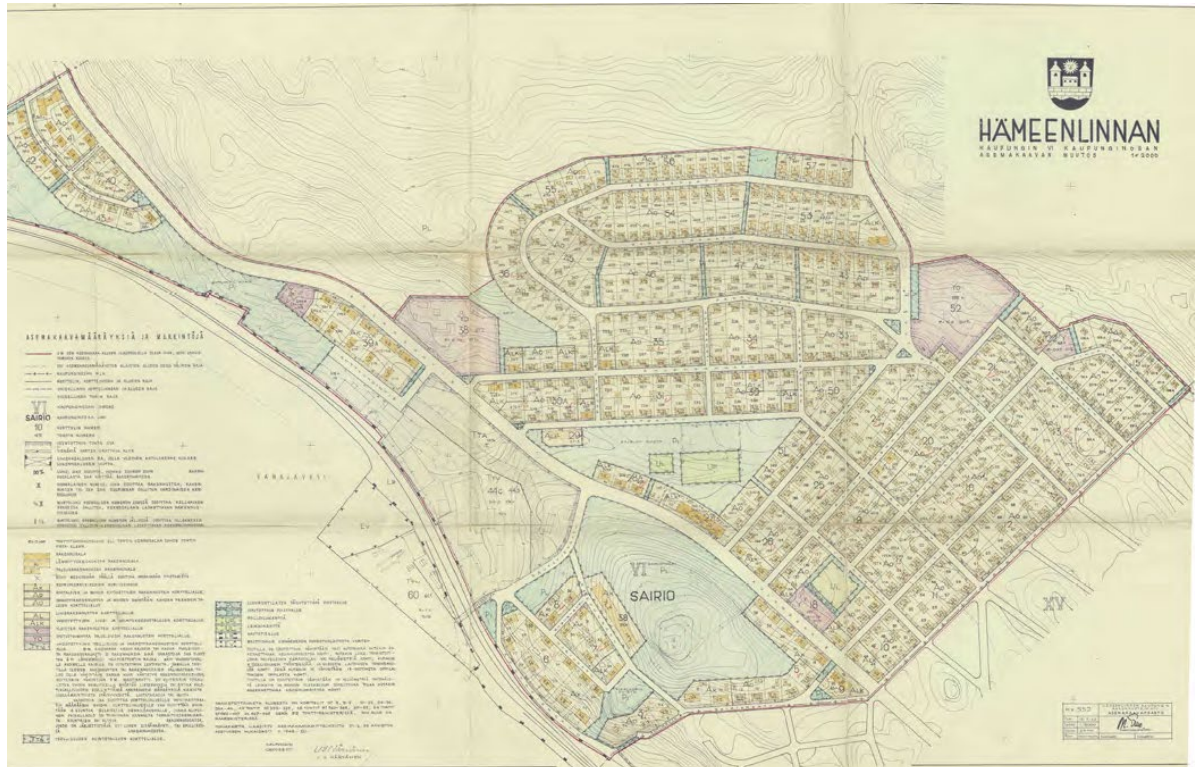


Kuva 7. Sairionmäen asemakaava 1957 (kaavanro 248). Kaava-alue on laajentunut edellisen kaavan pohjoispuolelle.

Ensimmäinen koko nykyisen kaava-alueen käsittävä asemakaava on vuodelta 1963. Sairio on kaavoitettu täyteen pientaloja, mutta esimerkiksi meijerikoulun tontilla ei vielä ole rakennuksia. Karttaan on merkitty istutettavat puistoalueet sekä leikki- ja urheilukentät. Yhdistettyä asuin- ja liikekiinteistöjä on merkitty parikymmentä. Sairionmäen julkinen rakennus on kadonnut kaavasta. Tämän jälkeen alueellisesti suuria kaavamuutoksia on



tehty pohjoisosaan vuonna 1972 (kaavanro 956) sekä koko alueelle vuonna 1974 (kaavanro 1071).



Kuva 8. Asemakaavan muutos nro 552 vuodelta 1963.

Lähteet:

- Yrjö S. Koskimies, Hämeenlinnan kaupunki 1945-1974. Hämeenlinna 1977.
- Veikko Laukkonen, Jälleenrakennuskauden pientalo Suomessa. Helsinki 1987.
- Lauri Putkonen ja Marja Ivars, Kyliä ja kortteleita. Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Hattulan kunta, Hämeenlinnan kaupunki 2003.
- Hämeen liitto. Rakennettu Häme. Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö 2003.
- Museovirasto. Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY).
- Ramboll (Liina Luoma): Sairion rakennushistoriaselvitys 2022.
- Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna.
- Hämeenlinnan kaupunginarkiston kaava- ja karttakokoelma
- vanhatkartat.fi

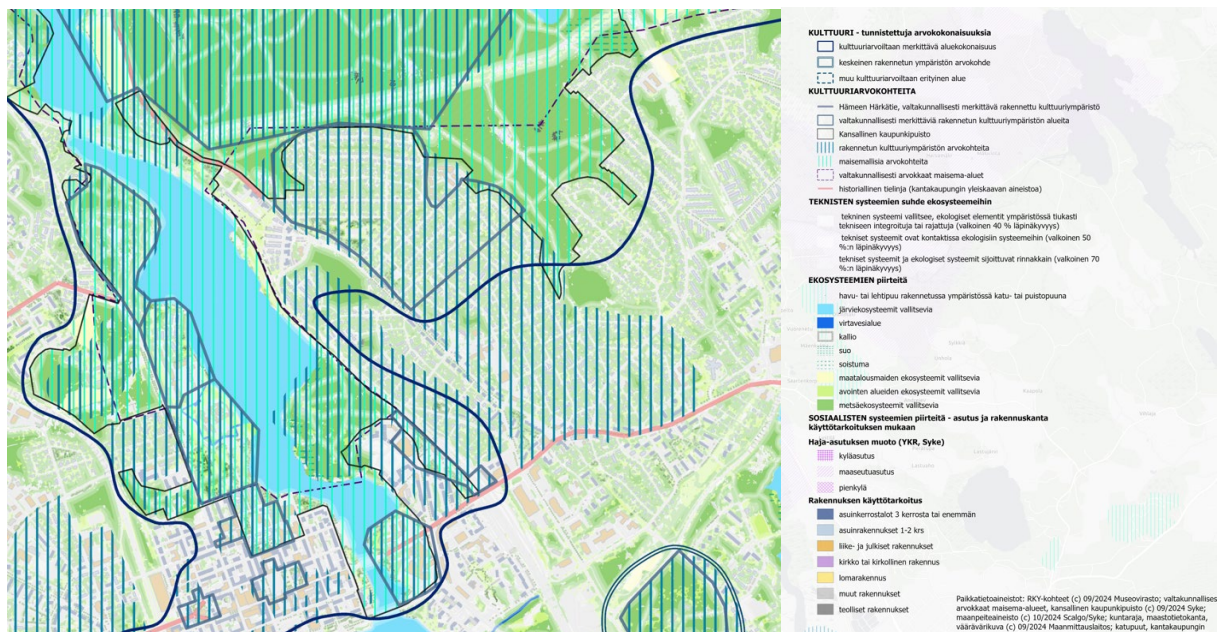
## Luonnonympäristö

Topografialtaan Sairio on hevosenkengän muotoinen, sillä maa nousee keskellä sijaitsevalta viheralueelta pohjoiseen, itään ja etelään, avautuen kuitenkin länteen Vanajaveden ja kaupungin suuntaan. Alueella on suuria korkeuseroja, ja erityisesti pohjoisosa on rakennettu voimakkaasti kohti pohjoista nousevaan mäntymetsäiseen rinteeseen. Alavin alue keskellä on enemmän lehtipuuvaltaista.

Alue on tehokkaasti rakennettu, joten luonnonympäristö muodostuu pihoista ja kadunvarsista sekä niillä sijaitsevasta kasvillisuudesta. Jälleenrakennuskaudella pihat ovat olleet hyötykäytössä ja niillä on viljelty vihanneksia, marjoja sekä omenapuita. Sittemmin pihoilla ovat yleistyneet myös koristekasvit ja -puut. Yleisilme on puistomainen ja vihreä. Pihoja rajaavat pääsääntöisesti pensasaidat.

Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2050 suunnittelun tueksi Hämeenlinnan kaupunki on teettänyt siniviherverkkoselvityksen (Ramboll 2025). Siniviherverkolla tarkoitetaan viheralueiden ja vesistöjen muodostamaa verkostoa eli sen voi ajatella tarkoittavan samaa kuin kaupunkiluonto. Työn tavoitteena on tunnistaa kaupungin siniviherveron kannalta keskeiset alueet sekä verkostoa tukeva rakenne erilaisine luonteineen ja erilaisissa asutuissa ympäristöissä.

Siniviherverkostoa tukeva rakenne on Hämeenlinnassa laajennettu koskemaan myös rakennettua kulttuuriympäristöä. Sairion alue on siinä merkitty osaksi kulttuuriarvoiltaan merkittävää kokonaisuutta (tummansininen raja), valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (sininen raja) ja rakennetun ympäristön arvokohteita sisältäväksi alueeksi (sininen pystyviivoitus). Suunnittelualueen pohjoispuolinen Aulangon alue on merkitty kulttuuriarvoiltaan merkittäväksi aluekokonaisuudeksi (musta raja), maisemalliset arvokohteet on merkitty turkoosilla pystyviivoituksella ja vallitsevat metsäekosysteemit vihreällä.

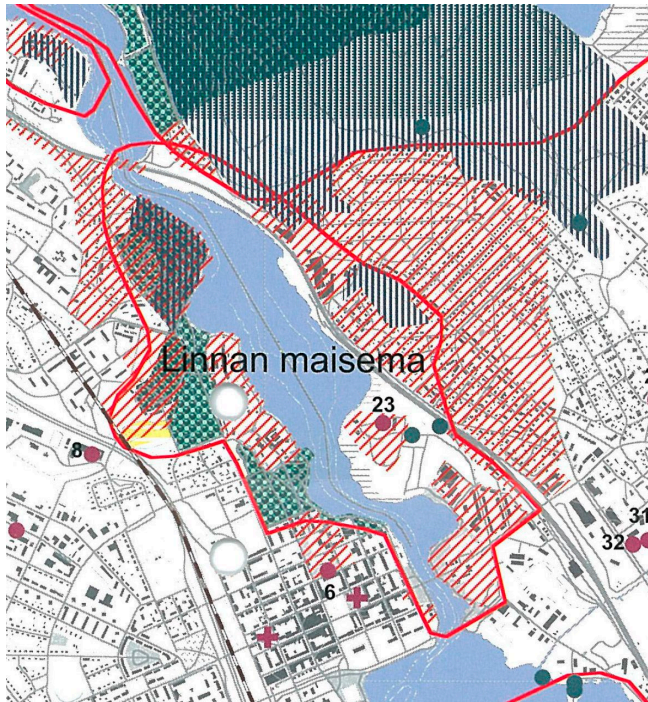


Kuva 9. Ote siniviherverkkoselvityksestä.



## Maisema-alue

Vanajaveden laakson maisema, esihistoria, rakennettu kulttuuriympäristö ja luonto –selvitys koostuu neljästä osaselvityksestä, joiden oleelliset tiedot on koottu yhteen. Selvityksessä Sairio on merkitty kuuluvaksi arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka on osoitettu punaisella vinoviivoituksella. Sairio rajautuu Linnan maisemaan, joka on merkitty punaisella viivalla. Maisemaa kehystävä arvokas metsäalue, johon Sairio pohjoisreunassa rajautuu, on merkitty vihreällä viivoituksella.



Kuva 10. Ote Vanajaveden laakson maisema, esihistoria, rakennettu kulttuuriympäristö ja luonto -- selvityksen liitekartasta.

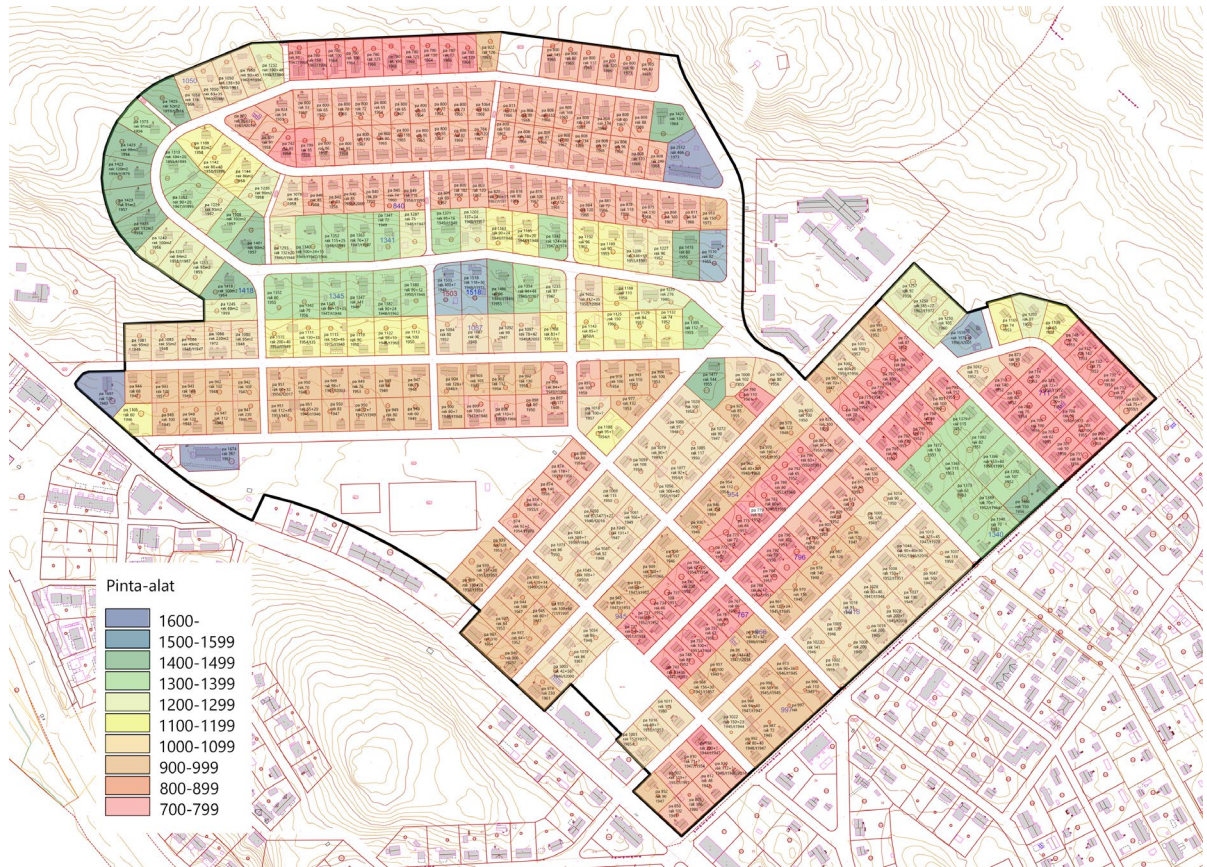
## Rakennettu ympäristö

### Kaupunkikuva ja tontit

Sairion asuinalue muodostuu kahdesta keskenään eri suuntaisesti asemoidusta osasta. Eteläinen osa on asemoitu luode-kaakko-suuntaisesti, ja siellä tontit ovat keskenään samaa kokoluokkaa. Pohjoinen osa muodostuu rengasmaisen Pekolantien ja sitä halkovan Rahkoilankadun sekä näiden eteläpuolella sijaitsevien, itä- länsisuuntaisten Salomaan- ja Viertokadun ympärille. Sairion pohjoisen ja eteläisen osan yhdistävät Viertokatu, Ruutikellarintie sekä Sairionpuisto, joka muodostaa kolmion alueiden väliin. Suunnittelulueella on 384 tonttia. Näistä 374 on erillispientalotontteja (AO), seitsemän on yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten tontteja (ALK) ja yksi on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti (AR) sekä yksi opetustoimintaa palvelevien rakennusten



korttelialue (YO). Pientalotonttien koot vaihtelevat merkittävästi; ensimmäisen kaava-alueen pienimmät ovat noin 700 m<sup>2</sup> ja pohjoiseen rinteeseen myöhemmässä vaiheessa sijoittuvat suurimmat tontit jopa 1520 m<sup>2</sup>. Keskikoko lienee noin 800-900 m<sup>2</sup>.



Kuva 11. Asuinrakentamiseen osoitettujen tonttien pinta-alat.

### Jälleenrakennuskauden talot

Aikakauden talotyyppit olivat hyvin yhdenmukaisia, 1,5 kerroksisia harjakattoisia asuinrakennuksia. Jälleenrakennuskauden talotyypeille on tunnusomaista pelkistetty ulko-muoto, joissa julkisivuverhous on useimmiten lautta tai rappausta.

Jälleenrakentamiskaudella rakentamiseen tarjolla olevat resurssit olivat niukat, mutta tarve uusille asunnoille oli valtava. Puu oli ainoa materiaali, jota riitti omakotitalorakentamiseen asti. Se soveltui hyvin sarjatuotantoon ja sitä oli helppo työstää ilman erikoisempia välineitä tai kirvesmiehen taitoja. Rakentamisessa korostuivat standardointi ja rationalisointi, joka näkyi muun muassa Arkkitehtiiliton laatimissa lukuisissa tyyppitalopiirustuksissa. Tiiltä vaadittiin huonosta saatavuudestaan huolimatta savupiippuihin, joten hormit piti suunnitella mahdollisimman tehokkaasti. Tämä johti siihen, että savupiippuja rakennettiin vain yksi ja sekin suunniteltiin sijoitettavan tehokkaasti keskelle rakennusta. Tämä vaikutti rakennuksen noppamaisen hahmon syntyyn.



Kuva 12. Tyypillisiä jälleenrakennuskauden taloja Sairiossa.

Sairiossa suurin osa 1940- ja 50-lukujen tyypitaloista on kooltaan, mittasuhteiltaan, massoitteiltaan ja rakennusmateriaaleiltaan hyvin toistensa kaltaisia. Kuistit on eri talotyypeissä sijoitettu joko pätyyn, keskelle julkisivua tai funktionalismin tyylille tyypillisesti aivan julkisivun reunaan. Ikkunoiden koko, sijoittelu ja puitejako vaihtelevat talotyypistä toiseen. 1950-luvulta alkaen ikkunat ovat suurentuneet ja leventyneet rakennustyyppien samalla madaltuessa.

Rakennuksia on alun perin verhoiltu sekä perinteisemmällä pystyrimalaudoituksella että modernimmalla vaakalaudoituksella, joka alkoi yleistyä 1940-luvulla. Viistopintaisella vaakalaudoituksella, on saatu luotua matalampaa vaikutelmaa. Kattomateriaalit ovat vaihdelleet tiilen, saumapellin ja huovan välillä. Yksilöllisyyttä rakennuksiin on saatu värivalinnoilla, mutta kovin suurta vaihtelua ei rakennusten väripaletissa ole ollut, vaan aluekokonaisuus on ollut senkin puolesta yhtenäinen. Rakennuskanta muodostuu pääasiassa harjakattoisista, I 1/3 – I 2/3 -kerroksisista puutaloista, eli osa ullakosta on otettu asumiskäyttöön. Erityisesti Ruutikellarintien, Pekolankadun ja Salomaakadun näkymät ovat avaria ja ilmavia pitkine pientaloriveineen.

#### 1960-70 -lukujen talot

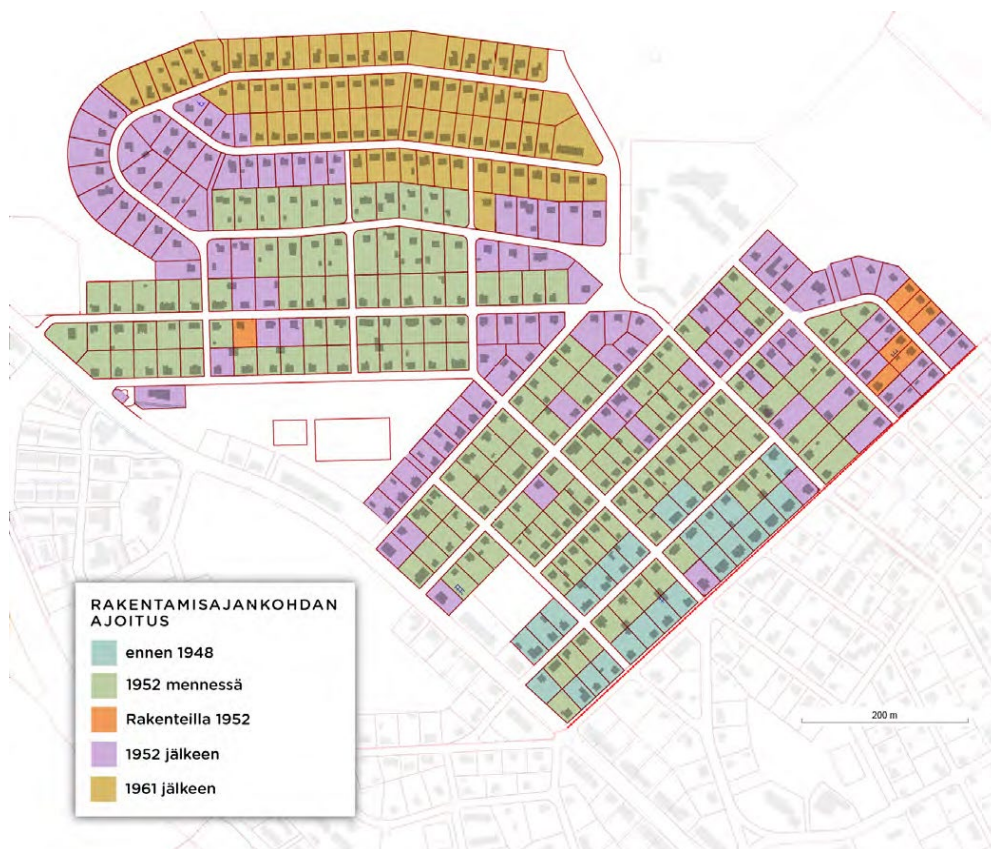
Vuoden 1961 jälkeen rakennetut asuinrakennukset sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosan mäenrinteeseen. Jälleenrakennuskaudelle tyypillinen noppamaisuus on vaihtunut matalaan, horisontaaliseen profiiliin. Ikkunat ovat aiempaa suuremmat. Rakennuksille on ominaista loiva harjakatto ja vaakaverhous. Koteloidut räystäät tulivat muotiin. Mäen



rinteessä sijaitsevien asuinrakennusten kellarikerros on usein hyödynnetty autotalli- ja varastotilana. Tyypitalojen suosiminen jatkui tälle ajanjaksolle, mutta joukossa on myös arkkitehtien suunnitteleamia, yksilöllisiä asuinrakennuksia.



Kuva 13. 1960-luvulla yleistyneitä matalia tyypitaloja Sairion pohjoisosassa Pekolankadulla. RHS.



Kuva 14. Rakentamisajankohdan ajoitus suunnittelualueella. RHS.



### Aulangontien pienkerrostalot

Osoitteissa Aulangontie 38, 42 ja 46 sijaitsee vuosina 1966, 1964 ja 1961 rakennetut pienkerrostalot. Ne ovat kivirakenteisia, osittain rapattuja ja edustavat oman aikansa rakennusihanteita. Kokoojakadun varressa sijaitessaan ne poikkeavat suunnittelualueen muusta rakennuskannasta käyttötarkoituksensa ja kokonsa vuoksi.



Kuvat 15-16. Aulangontie 38 ja 42 pienkerrostalot.



Kuva 17. Aulangontie 46 pienkerrostalo. Kuva 18. Vastakkain rajaan kiinni rakennetut talousrakennukset.

### Talousrakennukset

Olennainen osa pihapiirejä ovat talousrakennukset, joita on alettu rakentaa alueelle samaan aikaan asuintalojen kanssa tyyppipiirustusten mukaan, tai myöhemmässä vaiheessa. Ulkorakennuksissa on ollut ja on edelleen käytössä olevia saunoja, mutta merkittävä osa ulkorakennuksista toimii autosuojina. Ulkorakennukset ovat usein paremmin säilyneitä kuin asuinrakennukset, ja arkkitehtuuriltaan ne mukailevat asuinrakennuksen tyylipiirteitä. Pintamateriaalina ulkorakennuksissa on kuitenkin puu, vaikka asuinrakennus olisikin rapattu. Tyypillisesti viereisten tonttien piharakennukset on rakennettu toisiinsa kiinni siten, että ne yhdessä muodostavat harjakattomallisen rakennuksen, jonka puolet voivat olla eri sävyiset. Osa talousrakennuksista sijaitsee yksin tontin perällä.

### Pihat

Koska asuinrakennukset on pääsääntöisesti sijoitettu kadun varteen, jäävät piha-alueet suojaan talojen taakse. Monet tonteista ovat pitkiä ja kapeita. Tontteja rajaavat tyypillisesti orapihlaja- tai muut pensasaidat. Pihoilla kasvaa suuria mäntyjä etenkin alueen pohjoispuolella. Muita perinteisiä puulajeja ovat koivu ja vaahtera. Sairiossa pihat ovat yleisilmeeltään vehreitä ja runsaita, mikä tekee koko asuinalueesta muutamia yksittäisiä kohtia lukuunottamatta puutarhamaisen kokonaisuuden. Paikoitellen puutarhamaisuutta rikkovat pihojen asvaltoinnit tai laajat laatoitukset.



Kuva 19. Ilmakuva alueen säännöllisistä taloriveistä. Suuri rakennuskompleksi oikeassa reunassa on Hämeen ammatti-instituuttiin (HAMI) kuuluva meijerioppilaitos, joka ei kuulu kaava-alueeseen.

### Entinen keuhkotautiparantola

Rakennusmestari Heikki Tiitolan suunnittelema keuhkotautiparantola on rakennettu v.1915 mäntyvaltaiseen mäenrinteeseen ja se on suunnittelualueen vanhin rakennus. Parantolan rakennuttaja oli Hämeenlinnan Naisyhdistyksen perustama Vähävaraisten Keuhkotautisten Avustamisyhdistys. Sotavuosina 1939-44 rakennus toimi sotasairaalana ja sotavammaisten kuntoutumispaikkana. Päärakennus on hirsirunkoinen ja käsitti alun perin potilashuoneita kahdessa kerroksessa. Toiseen kerrokseen sijoittuivat myös palvelijoiden huoneet sekä alihoitajan huone. Vanhimpaan pohjakuvaan vuodelta 1932 on piirretty yksi sisä-wc sekä erillinen kylpyhuone, joten ainakin vesi- ja viemäröintitekniikkaa on suunniteltu jo 30-luvulla.



Vesi johdettiin ylärinteen lähteestä omalla paineellaan rakennukseen. Rakennus oli alunperin uunilämmitteinen, mutta v.1939 piirustuksissa on uunit purettu ja kellariin merkitty kattilahuone, sekä polttoainevarasto. Rakennus on peruskorjattu useampaan otteeseen julkisivujen alkuperäistä asua kunnioittaen ja se on toiminut päiväkotina 50-luvulta alkaen. Rakennus on laajuudeltaan n. 750 brm<sup>2</sup> ja se on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.



Kuva 20. Sairion päiväkoti.

### **Väestö ja sosiaalinen ympäristö**

Tätä nykyä puutarhamaisuudesta tunnettu Sairio on haluttu asuinalue ja sen maine on yhteisöllinen ja idyllinen. Alueella toimii aktiivinen asukasyhdistys ja asukkaat ovat hyvin tietoisia alueen rakennushistoriallisista arvoista.

### **Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta**

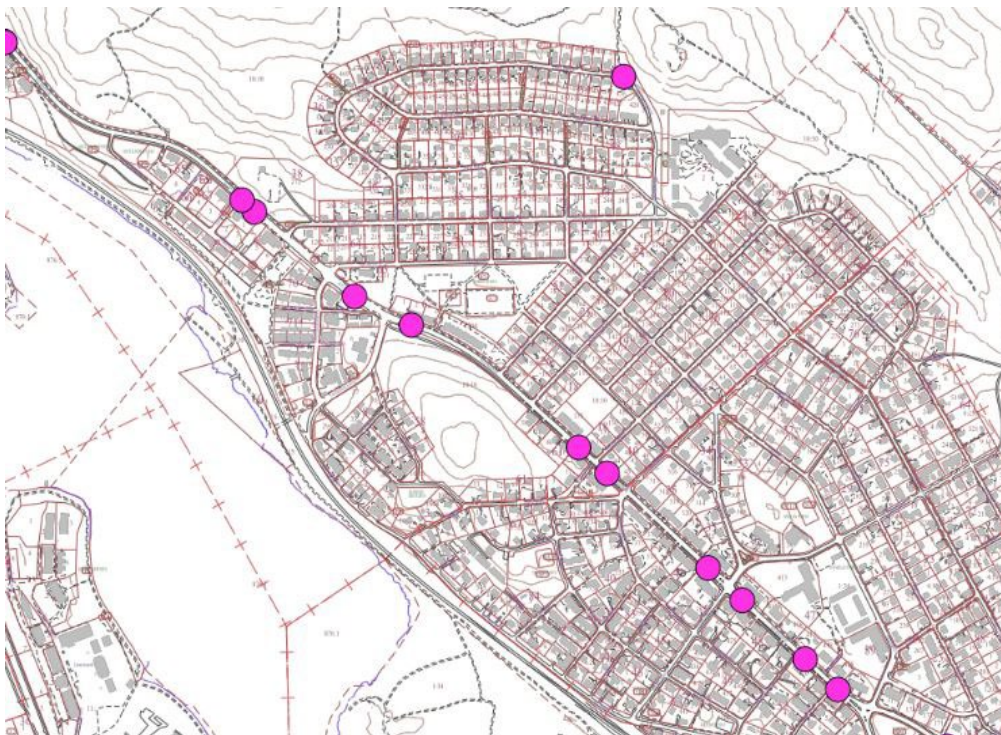
Vuoden 1963 asemakaavassa Sairion alueella oli yhteensä 16 asuin- ja liikerakennuksille osoitettua tonttia (ALK), voimassa olevassa kaavassa enää 7 kpl. Näistä 6 sijaitsee Aulangontien varressa ja vain yksi on toteutunut niin, että tontilla on asumisen lisäksi liiketilaa. Viertokadun varressa on yksi ALK-tontti, jolle on rakennettu liikerakennus. Sen vieressä on puistoalueelle sijoitettu kiosk. Se on ainoa suunnittelualueella nykyisin toimiva liikerakennus.

## Virkistys

Sairio sijaitsee erinomaisten virkistysalueiden ja ulkoilureittien äärellä. Alueelta on lyhyt matka Vanajavettä kiertävälle rantareitille sekä Aulangon luonnonsuojelu- ja ulkoilualueelle, mihin kaava-alue pohjoisessa rajoittuu. Lisäksi alueella on kaksi julkista puistoa: Ritvalanpuisto alueen eteläosassa Ritvalankadun laidalla ja Sairionpuisto ja -kenttä Viertokadun varrella. Sairionpuisto on nuorisolle suunnattu puisto, jossa on myös skauttautumismahdollisuus. Kenttää ja puistoa reunustavat pääosin suuret lehtipuut sekä kuuset ja männyt ja muutamat pensasryhmät. Ritvalanpuisto on rajattu Ritvalankadusta pensasaidalla sekä lauta-aidalla. Puiston pohjoisnurkassa on ryhmä vanhoja mäntyjä. Ritvalanpuistoa on uudistettu vuonna 2021.

## Liikenneympäristö

Kaava-alue tukeutuu Aulangontiehen, joka on Hätilän ja Aulangon välinen kokoojakuu. Alueelle johtavat tonttikadut erkanevat siitä. Vanhin osa alueesta noudattelee ruutukaavaa. Kaavan pohjoisosassa rinteeseen nousevat kadut ovat eri koordinaatistossa ja orgaanisempia. Osa alueen tonttikaduista on päällystetty ja osa on sorapintaisia. Pekolankadun ja Rahkoilankadun väliset kapeat puistokaistat on rakennettu kaduiksi ja niiltä on liittymiä tonteille. Jalankulku- ja pyörätie sijaitsee Aulangontien varressa, samoin kun joukkoliikenteen bussipysäkit. Sairionmäkeen ajaa lisäksi yksi bussilinja.

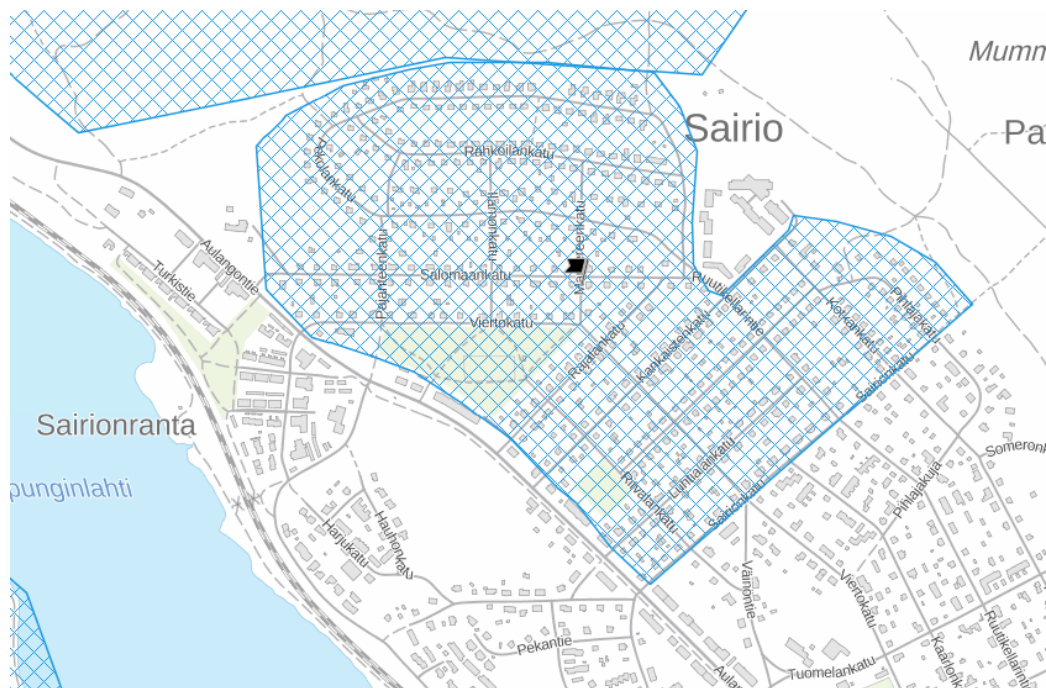


Kuva 21. Joukkoliikenteen pysäkit (punainen) sijaitsevat Aulangontien varressa samoin kuin aluetta sivuava jalankulku- ja pyörätie.



### Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueidenkäyttölain 22 §:n mukainen, Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Sairion pientaloalue sisältyy inventointiin. Sairion kohdalla erityisesti maankäytön suunnittelussa huomioitava asia on valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) turvaaminen. Alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo perustuu yhtenäisenä säilyneeseen kokonaisuuteen, ei niinkään yksittäisten rakennusten arkkitehtonisiin arvoihin.



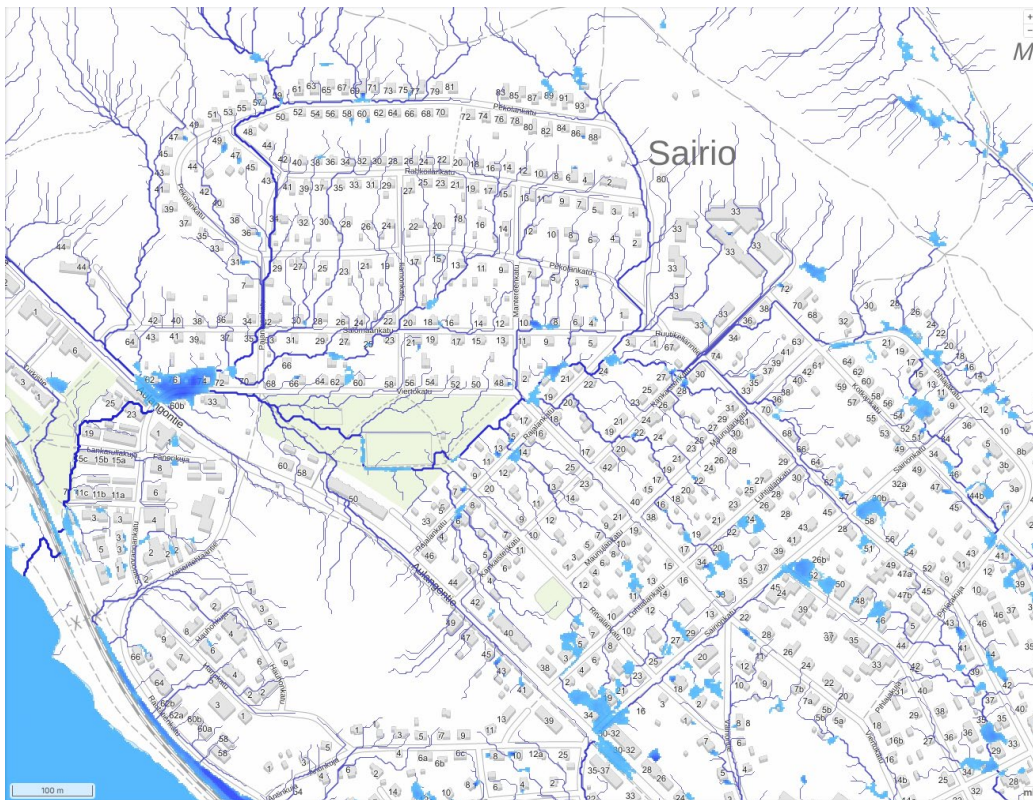
Kuva 22. Sairion RKY-alueen raja-  
aus (sininen ruudukko). Museovirasto.

### Tekninen huolto

Suunnittelualueella on toimivat kunnallistekniset verkostot.

#### Hulevedet

Alueen hulevedet kulkevat verkostossa ja pintareittejä pitkin kohti Sairionpuistoa ja Sairionrannankatua, joka on alueen matalin kohta. Hulevedet kuivatetaan tehokkaasti rinteitä alas loivemmalle alueelle Sairionpuistoon, jossa huleveden virtausnopeus hidastuu ja tulvariski kasvaa. Pihojen hulevesiä johdetaan osittain toisten kiinteistöjen läpi, sillä usein pihan alin kohta on alempana kuin kadun hulevesiviemäriin liitospiste. Usein syynä tähän ovat rintamamiestaloille tyypilliset, kellareissa sijaitsevat autotallit. Kaava-alueen pohjoisreunalla, metsän puolella kulkee niskaoja, joka kerää yläpuolisen rinteiden valumat, mutta se on paikoitellen kasvanut umpeen.



Kuva 23. Virtausten kertyminen suunnittelualueella ja potentiaaliset tulvivat alueet. ScalgoLive.

### Ympäristöhäiriöt

Merkittävä liikennemelun lähde on Aulangontie. Myös Ruutikellarintie ja Salomaankatu toimivat alueen sisäisinä kokoojakatuina ja ne aiheuttavat jonkin verran liikennemelua. Rakennusten sijoittelun ansiosta piholla on kuitenkin pääsääntöisesti melutasoltaan raja-arvojen alapuolelle jäävää ulko-oleskelualueutta. Aluetta koskeva, kantakaupungin yleiskaavaan liittyvä tie- ja raideliikenteen meluselvitys on laadittu 2017 (Promethor).





kuva 24. Tie- ja raideliikennemeluserveys 2017. Raidemeluennuste 2040. Päiväajan keskiäänitaso L<sub>Aeq</sub>22-7.

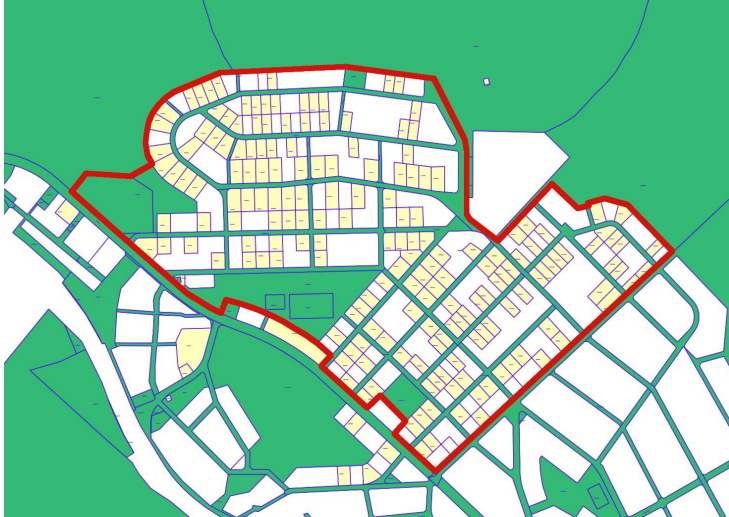


kuva 25. Tie- ja raideliikennemeluserveys 2017. Raidemeluennuste 2040. Yöajan keskiäänitaso L<sub>Aeq</sub>7-22.

### **Maanomistus**

Katu- sekä puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa. Lisäksi noin puolet tonteista on kaupungin vuokratontteja.



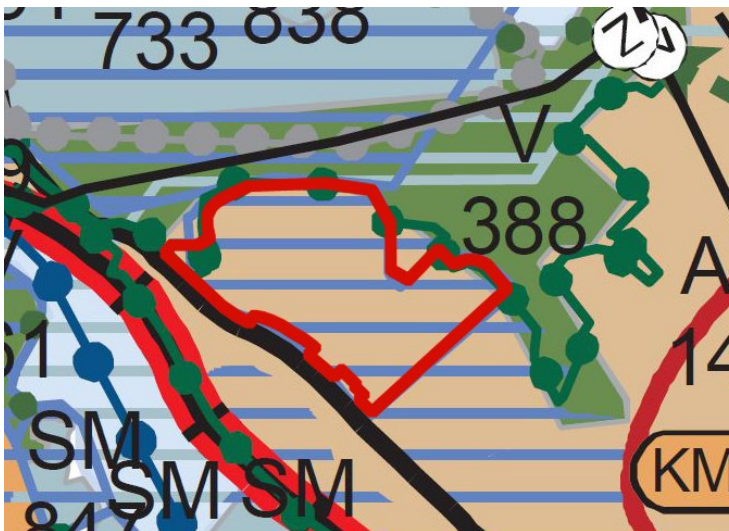


Kuva 26. Maanomistus. Kaupungin maanomistus on merkitty vihreällä, kaupungin vuokratontit keltaisella ja yksityinen maanomistus valkoisella värillä. Kaava-alue on merkitty punaisella rajauksella. Tilanne 2022.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi RKY (sininen vaakaviivitus).



Kuva 27. Ote maakuntakaavasta. Kaava-alue on merkitty punaisella rajauksella.

### Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi



(vaakaviivoitus). Sairion päiväkoti on merkitty palvelujen ja hallinnon sekä asuinalueeksi (P/A).



Kuva 28. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Kaava-alue on merkitty punaisella rajauksella.

### Asemakaava

Alueelle on laadittu asemakaavat vuosina 1936, 1953 (nro 103), 1963 (nro 552), 1972 (nro 956) ja 1975 (nro 1071). Voimassa ovat pääosin vuoden 1972 ja 1975 kaavat. Lisäksi alueelle on tehty toistakymmentä pientä kaavamuutosta vuosina 1971-1996. Voimassa olevassa kaavassa ovat merkinnät: Erillispientalojen korttelialue (AO) ja Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK) sekä Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO). Rivitalotontteja on yksi, ALK-tontteja 7 ja loput ovat erillispientalotontteja. Viheralueiden osalta merkinnät ovat: P (puisto), UP (urheilupuisto), PI (puistomainen istutusalue ja UL (ulkoilualue).



Kuva 29. Voimassa olevat kaavat.



Kuva 30. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on merkitty sinisellä rajauksella.

## 2.3 SUUNNITTELUN TAUSTAA

### Rakennuskielto

Sairiossa on ilmennyt runsaasti rakennus- tai purkulupaa edellyttäviä hankkeita. Koska voimassa olevan kaavan turvin ei ole voitu riittävästi ohjata alueella toteutettavia toimenpiteitä, on Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto päättänyt Sairion rakennuskiellosta 12.6.2018 § 94. Rakennuskielto on tullut voimaan 13.4.2019. Koska kaavamuutoksen laatiminen alueelle on kesken, on rakennuskieltoa jatkettu. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n mukaan kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta on vuosina 2021 ja 2023 sekä 2025 jatkanut Sairion rakennuskieltoa kaksi vuotta kerrallaan. Sairion rakennuskielto kattaa valtioneuvoston päätöksen mukaisen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) alueen. Kielto on voimassa kaksi vuotta 26.3.2025 lukien tai kunnes asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennuskielto ei koske muutostoimenpiteitä, jotka eivät vaikuta rakennuksen julkisivuihin eikä talousrakennuksien rakentamista, laajentamista tai korjaamista. Rakennuskielto ei estä kaavamuutoksen tavoitteiden mukaista rakentamista, jolle voidaan myöntää poikkeamiseen perustuva rakennuslupa.



### **Tehdyt selvitykset**

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Kyliä ja Kortteleita, Hattulan ja Hämeenlinnan rakennuskulttuuriselvitys 2003
- RKY-alueiden inventointi (Museovirasto 2010)
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (Hämeen liitto 2019)
- Sairion asuinalueen rakennushistoriallinen selvitys, Ramboll (Liina Luoma) 2022

### **Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

- Voimassa oleva rakennusjärjestys on vuodelta 2025.
- Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset.

## **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Sairion rakennuskanta on suurimmalta osin 50-80 vuotta vanhaa ja sitä on pääsääntöisesti hoidettu ja kunnostettu asianmukaisesti. Julkisivukorjaukset on yleensä tehty ajan hengen mukaisesti, mutta joitakin rakennushistoriallista arvoa alentavia muutoksia on myös nähtävillä. Joukossa on myös muutamia hoidon laiminlyönnin vuoksi korjauskelvottomiksi päätyneitä rakennuksia, jotka pitää purkaa. Korjaus- ja uudisrakentamisen ohjaamiselle on selkeä tarve, jotta RKY-alueen arvo säilyy. Rakennuskiellon aikana purkaminen ja kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisen uudisrakentamisen ohjaaminen on tapahtunut poikkeamisluvilla. Kaavamuutos lakkauttaa tämän menettelyn.

### **3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **Osalliset**

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
  - KAUPUNKIRAKENNE: maankäyttöpalvelut, infrasuunnittelu ja joukkoliikennesivustot sekä rakennuttamisen ja kunnossapidon palvelut, luontopalvelut, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu sekä tilapalvelut
- Hämeenlinnan seudun Vesi Oy

- Sisä-Suomen elinvoimakeskus: Lupa- ja valvontavirasto
- Hämeen liitto
- Alueellinen vastuumuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Sairion asukasyhdistys
- Verkostonhaltijat:

Elenia Verkko Oy, Loimua Oy, Telia Company AB, Elisa Oyj, DNA Oyj

### **Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Sairion kaavamuutoksen vireilletulosta on päätetty kaupunginvaltuustossa 10.9.2018 ja päätös on kuulutettu 28.11.2018. Kaavaan liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ensimmäinen versio on päivätty samalle päivälle, jolloin se on myös lähetetty postitse kaikille alueen kiinteistönomistajille ja naapureille. Oas on saatavilla kaupungin nettisivuilla koko suunnitteluprosessin ajan. Oas on päivitetty aina rakennuskieltoa koskevien päätösten yhteydessä.

Kaavamuutosluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä 17.2.2026.

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään sen jälkeen. Asiasta ilmoitetaan

Kaupunkiuutisissa, Palvelupiste Kastellin ilmoitustaululla ja osallisia informoidaan kirjeitse.

Luonnoksesta pyydetään lausunnot tai kommentit viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta.

Saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka viedään

kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn ja asetetaan julkisesti nähtäville. Asiasta

kuulutetaan Kaupunkiuutisissa ja siitä tiedotetaan kuten edellisessäkin vaiheessa.

Lausuntoja pyydetään tarvittaessa. Tavoitteena on kaavan hyväksyminen

kaupunginvaltuustossa vuoden 2026 aikana. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on

mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

**Palaute** (täydennetään myöhemmin)

## **4 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 KAAVAN RAKENNE**

#### Kaupunkikuva ja rakennusalat

Kaava on suunniteltu alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimista silmällä pitäen. Suunnittelualueen korttelialueet ovat pääosin pysyneet voimassa olevan kaavan



mukaisina. Ainoastaan Ruutikellarintien, Pekolankadun ja Salomaankadun risteysalueella olevat pienet puistoalueet on poistettu liikenneteknisistä syistä. Myös Viertokadun ja Aulangontien kulmassa sijaitseva pieni puistoksi merkitty viheralue on liitetty katualueeseen.

Kaavan rakenne kunnioittaa mahdollisimman pitkälle alueen alkuperäisen kaavan henkeä ja ideaa. Siihen liittyy rakennusten hahmo ja sijainti tonteilla ja niiden muodostama kaupunkikuva. Ensiksi kaavoitetulla alueella korttelit muodostavat ruutukaavaa ja asuinrakennukset sijaitsevat pääsääntöisesti katujen varressa. Katualueen ja rakennusalan väliin jää noin 4 metriä leveä istutuskaista. Kaavassa asuinrakennukset on nuolella merkitty rakennettaviksi kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Rakennusten harjansuunta on pääsääntöisesti kadun suuntainen, joskus pääty kadun suuntaan. Kerrosluvut pysyvät ennallaan. Rakennusten korjausten ja uudisrakennusten tulee sopeutua ympäristöönsä eivätkä toimenpiteet saa alentaa alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa.

Asuinrakennusten laajennusmahdollisuus on otettu huomioon. Asuinrakennuksia voidaan laajentaa pääsääntöisesti harjansuuntaisesti, mutta pihan suuntaan voidaan rakentaa esimerkiksi kuisteja ja verantoja. Useat tontit ovat kapeita, mutta pitkiä, jolloin tontin perälle jää tilaa talousrakennuksille. Niille on vanhemmissa kaavoissa osoitettu tarkka paikka ja pienehkö rakennusala. Kaavamuutoksessa talousrakennusten rakennusaloja on suurennettu, sillä talousrakennuksia on rakennettu runsaasti rakennusalojen ulkopuolelle ja väljempää sijoittelumahdollisuutta on toivottu. Talousrakennusten rakennusalat sijaitsevat pääsääntöisesti 4 m rajoista. Kaupunkikuvallisista syistä, joilla tuetaan vanhan kaavan ideaa, tästä on joitakin poikkeuksia.

Sairion mäenrinteeseen sijoittuvassa pohjoisosassa on rakennusten sijoittelussa vanhastaan enemmän vaihtelua johtuen topografian tuomista mahdollisuuksista ja rajoituksista. Kadun yläpuolella sijaitsevilla tonteilla on paikoitellen osoitettu talousrakennus rakennettavaksi kadun varteen ja asuinrakennus ylemmäksi rinteeseen. Tämä on helpottanut esimerkiksi auton ajamista autotalliin. Paikoitellen myös talousrakennukset ovat sijainneet pidemmällä rinteessä ja ne ovat yhdessä muodostaneet kaupunkikuvallisen elementin, joka on uudessa kaavassa säilytetty. Pekolankadun länsipään mutkassa asuinrakennusten harjansuunta on korkeuskäyrin mukainen, jolloin kaarteeseen syntyy mielenkiintoinen, portaittainen katukuva.

#### Viherympäristö

Kaavamerkinnot ja -määräykset edellyttävät suunnittelualueelle ominaisen viherympäristön ylläpitämistä ja kehittämistä. AO/s-27 -aluevarausmerkintä edellyttää, että vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihoilte tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Katujen varret on merkitty istutettaviksi alueenosiksi ja päiväkodin tontin rinteeseen on merkitty alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena.

#### Rakennusoikeus, kerrosluku, hahmo ja rakennuksiin sijoitettavat toiminnot

Rakennusoikeudet pysyvät kaavamuutosalueella nykyistä päiväkodin tonttia lukuun ottamatta ennallaan. Perinteisesti se on ollut asuinrakennusten osalta 200 k-m<sup>2</sup> / tontti, mutta muutamilla tonteilla se on suurempi aiempien kaavamuutoksien vuoksi.

Rakennusoikeus on ilmaistu kokonaisluvulla, joka jaetaan asuin- ja talousrakennuksen kesken. Kun kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>, voidaan asuinrakennukseen käyttää enintään 170 k-m<sup>2</sup>. Mikäli rakennusoikeus on tätä suurempi, on talousrakennukselle varattava rakennusoikeus 50 k-m<sup>2</sup>.

Kerrosluvut vaihtelevat alueella siten, että eteläosassa on käytössä lu1/3 ja lu2/3 (murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi). Pohjoisosan tasaisemmalla alueella esiintyy myös kerrosluku I. Voimassa olevan kaavan kerrosluvut pysyvät uudessa kaavassa ennallaan.

Sairion päiväkodin tontilla voimassa olevan kaavan tehokkuusluku  $e = 0,75$ , mikä vastaa 10858 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Rakennushistoriaselvityksen mukainen laajuus nykyisellä rakennuksella on 750 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeutta on käyttämättä noin 10100 k-m<sup>2</sup>. Tontti sijaitsee paikoin jyrkähkössä rinteessä, jossa korkeuseroa on parhaimmillaan 13 m. Jotta pienimuotoiseen rakentamiseen soveltuvalla, rinteessä sijaitsevalla tontilla voidaan toteuttaa ympäristöönsä sopivaa rakentamista, on rakennusoikeus pienennetty tehokkuuteen  $e = 0,20$  mikä vastaa noin 2896 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Prosenttiluku 33% joka osoittaa, kuinka suuren osan tontin rakennusala voi osoittaa rakentamiseen, on pidetty voimassa. Aulangontien varren jyrkkään rinteeseen on merkitty puustoisena säilytettävä alueenosa.

#### Palvelut

Sairion pientaloalueella on nykyisin yksi kiosk, joka sijaitsee Aulangontien ja Viertokadun kulmauksessa. AO/s-27 -tonteille on jatkossa mahdollista sijoittaa liike-, toimisto- ja



palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta.

### Liikenne

Liikenteen sujuvoittamiseksi on Ruutikellarintien, Pekolankadun ja Salomaankadun risteysalueelta poistettu kolme pientä puistoaluetta, mikä antaa enemmän väljyyttä katu- ja liikennesuunnittelulle. Katualueen sisälle tulee jäämään istutettavia alueenosia.

Kaduiksi rakennetut Pekolankadun ja Rahkoilankadun väliset kapeat puistokaistat on kaavassa merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi, joilla tontille ajo on sallittu.

Aulangontien varteen sekä alueen pienemmillekin tonttikaduille on tarvittavilta osin lisätty liittymäkieltoja liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

### Hulevedet

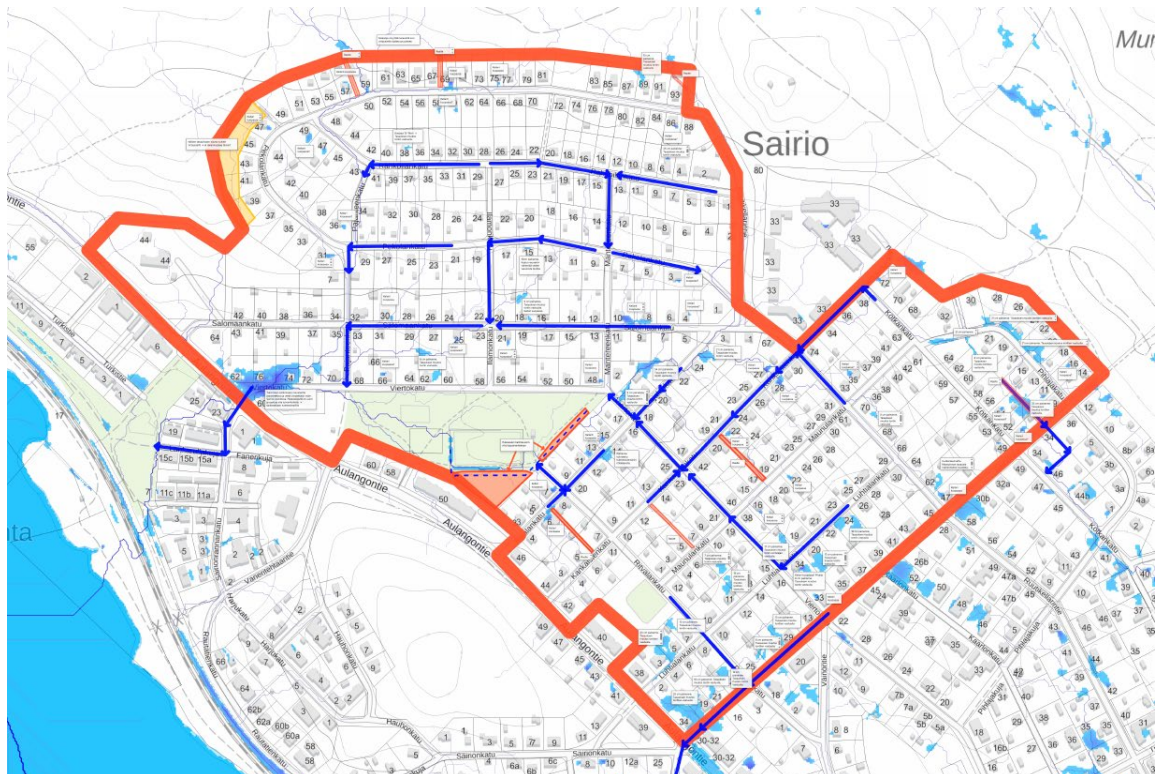
Tuleva maankäyttö pysyy samankaltaisena eikä aiheuta merkittäviä muutoksia hulevesien määrään tai laatuun. Sen sijaan ilmastonmuutos ääreistää sääilmiöitä ja lisää hulevesien hetkellisiä määriä. Mikäli hulevesiviemärin kapasiteetti ylittyy ja hulevedet johtuvat tulvareittejä pitkin eteenpäin, kadun hulevesiä saattaa kulkea tonttien läpi. Kaduille tulvivien hulevesien tulvareitit saadaan pääosin siirrettyä kulkemaan katuja pitkin reunakivillä tai pienillä tasausmuutoksilla. Kaavassa on huomioitu tarvittavat rasitteet kiinteistöille, joilla hulevesien virtausreittiä ei pystytä siirtämään katua pitkin kulkevaksi. Rasitteen ensisijaisena tavoitteena on jättää maanpäälliset virtausreitit rakentamisesta vapaaksi, jotta vesiä ei ohjaudu hallitsemattomasti kiinteistöille.

Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma. Kahdessa suunnittelualueen pohjoisosan mäenrinteessä sijaitsevassa korttelissa (36 ja 55) tulee hulevesien ohjaamiseen kiinnittää erityistä huomiota. Tonttien takaosaan rakennettaessa ja tasausta muutettaessa tulee huolehtia, etteivät hulevedet ohjaudu naapurikiinteistölle ja tarvittaessa tonttien rajoille tulee rakentaa pengeri ja/tai oja ohjaamaan vesiä kadun suuntaan. Asia on mainittu kaavan yleismääräyksissä.

Koko suunnittelualue viettää Viertokadun ja Aulangontien risteykseen, josta ei ole maanpäällistä tulvareittiä eteenpäin. Painanteen alin kohta on kiinteistöillä, joista yhdellä on olemassa oleva hulevesipumppaamo. Painanteen pohjaan verrattuna Viertokatu on 0,2 m ja Aulangontie 1,1 m korkeammalla. Aulangontien risteyksestä Sairionrannankatua kohti kulkevan hulevesiviemärin koko on 900 mm. Putkikoko on tulvamitoitettu ja riittää

kuljettamaan jopa kerran sadassa vuodessa sadetapahtuman aiheuttaman virtaamaan eteenpäin. Kapasiteettia on tarkasteltu hulevesimallinnuksella.

Sairionpuistoon esitetään kahta huleveden viivytysaluetta hidastamaan kaava-alueen itäpuolelta muodostuvia hulevesiä. Hulevesien viivytys hidastaa huleveden virtaamaa, parantaa hulevesien laatua ja vapauttaa lisää kapasiteettia alapuoliseen hulevesiverkostoon.



Kuva 30. Alueellinen hulevesisuunnitelma.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen tavoitteena on vaalia arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja ohjata korjaus- ja uudisrakentamista siten, että alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot eivät vaarannu. Tämä toteutetaan useiden kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla, jotka tukevat tavoitetta.

## 4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

### Korttelialueet

AO/s-27 Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja

kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilytetään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat tulee poistaa. Myös vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihaille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.

Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Tontille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta.

AP-15 Asuinpientalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Myös vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihaille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Tontille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta.

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.



YLA/s-1 Julkisten lähipalveluiden ja asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilytetään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat tulee poistaa. Myös vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihaille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.

Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

### **Kaavamääräykset**

#### AO/s-27 -tontit

- Alueelle rakennettavien pientalojen sekä talousrakennusten tulee olla puurakenteisia.
- Alueella esiintyy runsaasti jälleenrakennuskauden tyyppitaloja, joiden arkkitehtuurin erityispiirteiden säilymiseen kunkin tyylin osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota. Myös muiden rakennusten rakennusajalle ominaiset erityispiirteet tulee säilyttää.
- Rakennusoikeus on ilmaistu kokonaisluvulla, joka jaetaan asuin- ja talousrakennuksen kesken. Kun kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>, voidaan asuinrakennukseen käyttää enintään 170 k-m<sup>2</sup>. Mikäli rakennusoikeus on tätä suurempi, on talousrakennukselle varattava rakennusoikeus 50 k-m<sup>2</sup>.
- Jos tontilla on vain yksi rakennusala, koskee harjansuuntaa osoittava viiva asuinrakennusta.
- Asuinrakennuksen runkosyvyys voi olla korkeintaan 8 metriä ja rakennuksen pituus korkeintaan 13 metriä. Mikäli rakennus on tätä pidempi, tulee julkisivu

porrastaa syvyyssuunnassa vähintään 2 metriä. Pihan puolelle voidaan sijoittaa kuisteja, erkereitä tai vastaavia rungosta ulkonevia rakennusosiarungon maksimileveyden rajoittamatta.

- Talousrakennus tulee sijoittaa erilleen asuinrakennuksesta ja sen runkosyvyys voi olla korkeintaan 5 metriä.
- Talousrakennukseen saa sijoittaa saunan, siihen liittyviä oleskelutiloja, varaston, autotallin, yhden asunnon, liike- ja toimistotiloja ja/tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.
- Tontille saa lisäksi sijoittaa yhden kevytrakenteisen rakennelman, joka ei täytä kerrosalan määritelmää. Rakennelma voi olla kooltaan korkeintaan 20 m<sup>2</sup> ja sen runkosyvyys voi olla korkeintaan 3,5 metriä.
- Jälleenrakennuskaudella rakennetussa, rintamamiestalovaltaisessa ympäristössä tulee rakennusten olla harjakattoisia ja kattokulma 1:1,5 – 1:2.
- 1960-70 -luvuilla rakennetussa, matalammassa, 1-kerroksisessa ympäristössä tulee rakennusten olla harjakattoisia ja kattokulma n 1:3 – 1:4 1:3 – 1:4 lukuun ottamatta vanhoja tasakattoisia rakennuksia.

#### AP-15 -tontti

- Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

#### YLA/s-1-tontti

- Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja niissä tulee olla harjakatto.

#### Autopaikkamääräys:

- AO/s-27: 2 ap / as, AP-15 ja AL-1: 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> asumista, 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup> toimistotilaa ja 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa, YLA/s-1: opetustoiminta ja varhaiskasvatus 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>, 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> asumista

#### Polkupyöräpaikkoja on varattava alueella seuraavasti:

- 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> asumista, 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa

#### Piha-alueet

- Tonttien puutarhamaisuutta tulee pitää yllä. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja erityisesti vanhoja, kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita ei tule kaataa ilman pakottavaa syytä. Kaupunkikuvalle ominaiset, suuret männyt tulee säilyttää.
- Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta:
  - AO\_tontit: 50 m<sup>2</sup> / as, AP-tontit: 20 m<sup>2</sup> / as ja AL-tontit: 10 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa
- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikkoina, tulee istuttaa.

### Hulevedet

Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma. Korttelin 36 tonteilla 339-343 sekä korttelin 55 tonteilla 469 ja 470 tulee hulevesien ohjaamiseen kiinnittää erityistä huomiota. Tonttien takaosaan rakennettaessa ja tasausta muutettaessa tulee huolehtia, etteivät hulevedet ohjautu naapurikiinteistölle ja tarvittaessa tonttien rajoille tulee rakentaa penger ja/tai oja ohjaamaan vesiä kadun suuntaan.

### Energiatuotanto

- Uudisrakennusten lämmitysmuodon ja tontilla tuotettavan sähkön tulee perustua täysin uusiutuviin energiamuotoihin. Myös vanhoissa rakennuksissa suositellaan korjausten yhteydessä siirtymään uusiutuvien energiamuotojen käyttöön.
- Katolle ja seinille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräjiä.
  - Energiatuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee sovittaa kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.

### Rakentamistapaohje

Ehdotusvaiheessa kaavaan liitetään rakentamistapaohje, joka ohjaa yksilöllisemmin korjaus- ja uudisrakentamista alueella.

## **4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

Alueidenkäyttölain mukaisesti kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen vaikutukset. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm.

- ihmisten elin oloihin ja elinympäristöön,
- luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan**

Kaava ei muuta rakennettua ympäristöä tai maisemaa, sillä sen tavoitteena on säilyttää alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot. Kaava suojelee olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja sen rakennuskantaa sekä ohjaa alueen korjaus- ja uudisrakentamista siten, että se sopeutuu ympäristöönsä. Alueella ei ole käytetty yksittäisiin rakennuksiin kohdistuvaa sr-merkintää, vaan rakennussuojelu perustuu koko



asuinalueen kattavaan aluevarausmerkintään, joka velvoittaa säilyttämään sekä rakennetun- että luonnonympäristön ominaispiirteet.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamääräysten avulla pyritään säilyttämään alueen vehreä ja puistomainen luonne sekä tukemaan erityisesti alueelle ominaisten suurten mäntyjen ja muiden kaupunkikuvan kannalta merkittävien yksittäispuiden säilyminen. Kadun varsille on osoitettu istutuskaisia. YLA-tontin Aulangontien puoleiseen jyrkkään rinteeseen on merkitty puustoisena säilytettävä alueenosa.

### **Vaikutukset kulttuuriseen ja sosiaaliseen kestävyys**

Ekologinen kestävyys ei ole vain teknistä – se liittyy myös siihen, että ihmiset arvostavat ja huolehtivat ympäristöstään. Rakennusten säilyttäminen tukee paikallista identiteettiä ja historiaa sekä yhteisöllisyyttä, mikä lisää yhteisön hyvinvointia ja arvostusta ympäristöä kohtaan. Tämä puolestaan johtaa siihen, että asukkaat haluavat korjata talojaan.

### **Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumiseen**

Rakennetun ympäristön vaaliminen ja rakennusten korjaaminen on ekologisesti kestävä tapa toimia. Vanhoissa rakennuksissa on suuri määrä sitoutunutta hiiltä, josta purkaminen vapauttaa osan. Purkaminen vaatii lisäksi energiaa jätteiden käsittelyyn. Vanhojen rakennusten säilyttäminen tarkoittaa, että tämä hiilivarasto pysyy käytössä eikä synny uutta päästökuormaa. Hulevesien osalta on suunniteltu valmiudet sademäärien hetkelliseen lisääntymiseen.

### **Vaikutukset infraan**

Liikennesuoritusten määrä ei lisäännä kaavamuutoksen vuoksi, sillä tonttien tai rakennusten määrä ei muutu kaavamuutoksen johdosta. Liikenneturvallisuutta on kuitenkin parannettu merkitsemällä liittymäkieltoja liikenteellisesti haastaviin kohtiin katuverkossa. Liittymäkieltoja on merkitty Aulangontien varteen, koska se on vilkasliikenteinen kokoojakatu, jolle ei voi järjestää suoria liittymiä. Lisäksi liittymäkieltoja on merkitty liikenteellisesti haasteellisiin kohtiin tonttikatujen varsilla.

Ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutuminen vaikuttaa infraan siten, että hulevesien hetkellinen lisääntyminen täytyy ottaa huomioon. Kaava-alueen pohjoispuolisesta rinteestä tulevat hulevedet täytyy huomioida kunnostamalla tonttien pohjoispuolella kulkeva niskaoja, joka ohjaa vesiä lännen puoleiselle metsäalueelle. Lisäksi Sairionpuistoon tarvitaan hulevesien viivytyslaita.

### Kilva

Vaikutuksia ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumiseen on tutkittu Kilva-työkalun avulla. Sen tavoitteena on auttaa kaavoittajia, päätöksentekijöitä ja kaavoitusta ohjaavia viranomaisia tekemään valintoja, joilla maankäytön suunnittelun ratkaisuja suunnataan ilmastokestäviksi. Kantava periaate on ilmastoetuisia: säilytetään se hiili, mikä voidaan ja tuotetaan niin vähän päästöjä kuin voidaan.

Kilva-työkalun avulla voidaan todeta, että vaikka alue on valmiiksi rakennettu, voidaan sekä rakennettua ympäristöä että luonnonympäristöä koskevilla suojelumääräyksillä vaikuttaa ilmastokestävyyteen. Alueen toimintoja ja elettävyyttä on edistetty kestäville ratkaisuille. Suunnitelman heikkoudet liittyvät hyvin pitkälti siihen, että alue on vanha ja sen perusrakenne pysyy ennallaan. Tällöin uusiutuvan energian tuotantopotentiaalia on vaikea lisätä ja infran sekä teknisen huollon resurssitehokkuutta parantaa. Toisaalta alueen hiilivarastojen säilyminen myös tukee ilmastokestävyyttä. Luonnonvarojen käyttöä ja kulutuksen päästöjä voidaan kuitenkin minimoida ja kestävä elämäntapa voidaan mahdollistaa erityisesti säilyttämällä ja ylläpitämällä olemassa olevia rakennuksia ja kaupunkirakennetta.

### **4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Aulangontien ja Ruutikellarintien aiheuttaman melun määrä ei lisäännä kaavamuutoksen vuoksi, sillä tonttien tai rakennusten määrä ei muutu. Meluselvityksessä osoitettujen liikennemelutasojen vuoksi Aulangontien varren tonteilla on osoitettu tarvittavat, riittävää äänieristystä edellyttävät desibelimerkinnot. Ruutikellarintien ja Salomaankadun varren pihoille syntyy melulta suojattua oleskelu-aluetta, sillä asuinrakennukset sijaitsevat usein kadun varressa ja suojaavat pihoja. Tilannetta voi tarvittaessa parantaa sijoittamalla talousrakennuksia melulähteen puoleiselle rakennusalan rajalle.

## **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kaavamerkinnot ja -määräykset astuvat voimaan kaavan saatua lainvoiman.

Hämeenlinna 17. päivänä helmikuuta 2026

Hannes Häkkinen  
kaavoituspäällikkö

## LIITE 1

## Asemakaavan seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |             |                                      |            |
|-------------------------------------|-------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | Hämeenlinna | Täyttämispvm                         | 18.12.2025 |
| Kaavan nimi                         | Sairio      |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |             | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |             | Vireilletulosta ilm. pvm             |            |
| Pysyvä kaavatunnus                  |             | Kunnan kaavatunnus                   | 2561       |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 50,6380     | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |             | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 50,6380    |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| 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      | 50,6380        | 100,00        | 84374            | 0,17          | 0,0000                  | -6419                     |
| A yhteensä    | 37,6807        | 74,4          | 80754            | 0,21          | 0,0000                  | 820                       |
| P yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| Y yhteensä    | 1,4478         | 2,9           | 3620             | 0,25          | 0,0000                  | -7239                     |
| C yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| K yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| T yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| V yhteensä    | 4,6700         | 9,2           |                  |               | -0,2660                 | 0                         |
| R yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| L yhteensä    | 6,8395         | 13,5          |                  |               | 0,2660                  |                           |
| 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        |

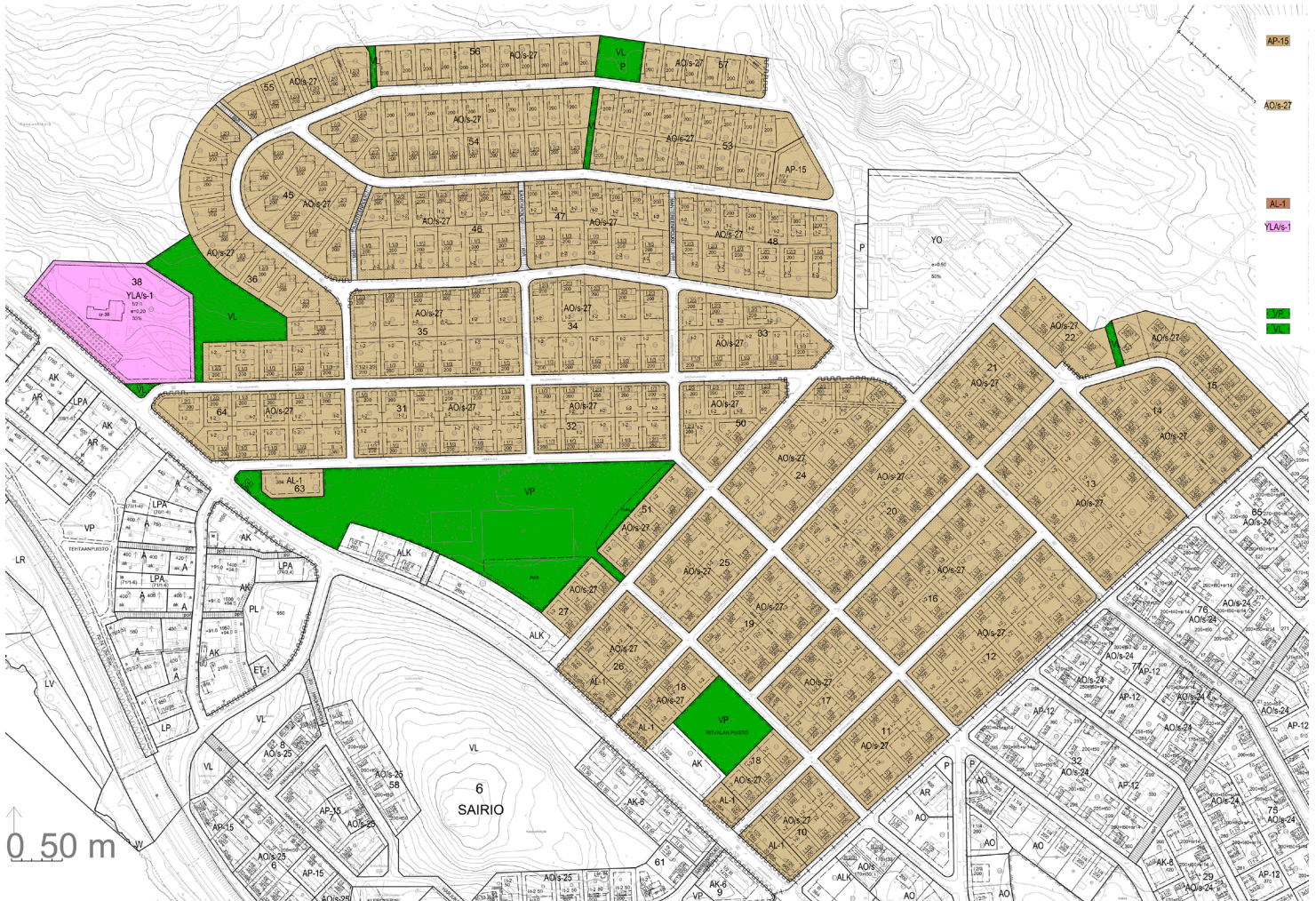


## Alamääräykset tai -merkinnät

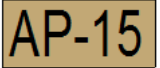
| Aluevaraukset          | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha ±] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> ±] |
|------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>        | <b>50,6380</b>    | <b>100,00</b>    | <b>84374</b>                     | <b>0,17</b>      | <b>0,0000</b>              | <b>-6419</b>                             |
| <b>A yhteensä</b>      | 37,6807           | 74,4             | 80754                            | 0,21             | 0,0000                     | 820                                      |
| AO                     |                   |                  |                                  |                  | -36,6931                   | -75660                                   |
| AL-1                   | 0,7364            | 2,0              | 4344                             | 0,59             | 0,7364                     | 4344                                     |
| ALK                    |                   |                  |                                  |                  | -0,7364                    | -3524                                    |
| AO/s-27                | 36,6931           | 97,4             | 75660                            | 0,21             | 36,6931                    | 75660                                    |
| AR                     |                   |                  |                                  |                  | -0,2512                    | -750                                     |
| AP-15                  | 0,2512            | 0,7              | 750                              | 0,30             | 0,2512                     | 750                                      |
| <b>P yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>Y yhteensä</b>      | 1,4478            | 2,9              | 3620                             | 0,25             | 0,0000                     | -7239                                    |
| YO                     |                   |                  |                                  |                  | -1,4478                    | -10859                                   |
| YLA/s-1                | 1,4478            | 100,0            | 3620                             | 0,25             | 1,4478                     | 3620                                     |
| <b>C yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>K yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>T yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>V yhteensä</b>      | 4,6700            | 9,2              |                                  |                  | -0,2660                    | 0                                        |
| VP                     | 3,6682            | 78,5             |                                  |                  | 3,6682                     | 50                                       |
| VL                     | 1,0018            | 21,5             |                                  |                  | 1,0018                     |                                          |
| (V)P                   |                   |                  |                                  |                  | -4,0697                    | -50                                      |
| UL                     |                   |                  |                                  |                  | -0,8663                    |                                          |
| <b>R yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>L yhteensä</b>      | 6,8395            | 13,5             |                                  |                  | 0,2660                     |                                          |
| Kadut                  | 6,6500            | 97,2             |                                  |                  | 0,0765                     |                                          |
| Kev.liik.kadut (jk/pp) | 0,1895            | 2,8              |                                  |                  | 0,1895                     |                                          |
| <b>E yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>S yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>M yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>W yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |

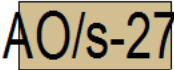
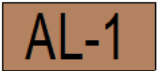
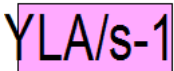
## LIITE 2.

## Asemakaavaluonnos, pienennös, sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset

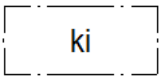


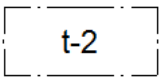
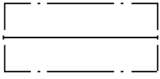
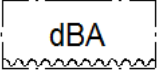
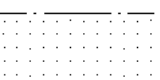
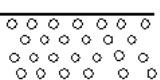
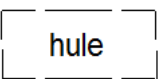
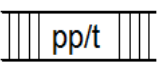
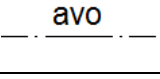
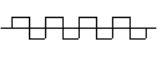
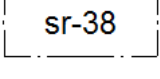
## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

| Kuva                                                                                | Selitys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Asuinpienalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien pihajärjestelmien kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Myös vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihoihin tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Tontille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta.</p> |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.</p> <p>Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilytetään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat tulee poistaa. Myös vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihoille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.</p> <p>Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.</p> <p>Tontille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta.</p> |
|   | <p>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</p> <p>Uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <p>Julkisten lähipalveluiden ja asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.</p> <p>Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilytetään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat tulee poistaa. Myös vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihoille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.</p> <p>Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.</p>                                                                                                                                             |
|  | <p>Puisto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p>Lähivirkistysalue.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                                                                                                           |
|    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                                                                                  |
|    | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.                                                                                                                                                   |
| <b>6 Sair</b>                                                                       | Kaupunginosan numero ja nimi.                                                                                                                                                             |
| <b>9</b>                                                                            | Korttelin numero.                                                                                                                                                                         |
| <b>VIERT</b>                                                                        | Kadun nimi.                                                                                                                                                                               |
| <b>200</b>                                                                          | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                    |
| <b>33%</b>                                                                          | Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.                                                                                                 |
| <b>I</b>                                                                            | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                         |
| <b>1/2 II</b>                                                                       | Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.                  |
| <b>I 2/3</b>                                                                        | Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. |
| <b>e=0.25</b>                                                                       | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.                                                                                                                                    |
| <b>I 1/3</b>                                                                        | Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.                                                                                                                      |
|  | Rakennusala.                                                                                                                                                                              |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskirakennuksen.                                                                                                                                       |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Talusrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa myös yhden asunnon ja liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti esimerkiksi lasilla. Näillä julkisivuilla huoneistojen tulee ulottua läpi talon.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | Alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan sijoittaa alueellisia hulevesien viivytysrakenteita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Sadevesien viemärointiä varten rakennettavan avo-ojan tai maanalaisen viemärin sijainti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osia ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai huomioiminen tyyliin sopivalla tavalla. Korjaus- ja muutostöistä tulee neuvotella vastaavan museoviranomaisen kanssa. |

# YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

## AO/s-27 -tontit

- Alueelle rakennettavien pientalojen sekä talousrakennusten tulee olla puurakenteisia.
- Alueella esiintyy runsaasti jälleenrakennuskauden tyyppitaloja, joiden arkkitehtuurin erityispiirteiden säilymiseen kunkin tyylin osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota. Myös muiden rakennusten rakennusajalle ominaiset erityispiirteet tulee säilyttää.
- Rakennusoikeus on ilmaistu kokonaisluvulla, joka jaetaan asuin- ja talousrakennuksen kesken. Kun kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>, voidaan asuinrakennukseen käyttää enintään 170 k-m<sup>2</sup>. Mikäli rakennusoikeus on tätä suurempi, on talousrakennukselle varattava rakennusoikeus 50 k-m<sup>2</sup>.
- Jos tontilla on vain yksi rakennusala, koskee harjansuuntaa osoittava viiva asuinrakennusta.
- Asuinrakennuksen runkosyvyys voi olla korkeintaan 8 metriä ja rakennuksen pituus korkeintaan 13 metriä. Mikäli rakennus on tätä pidempi, tulee julkisivu porrastaa syvyysuunnassa vähintään 2 metriä. Pihan puolelle voidaan sijoittaa kuisteja, erkkereitä tai vastaavia rungosta ulkonevia rakennusosiarungon maksimileveyden rajoittamatta.
- Talousrakennus tulee sijoittaa erilleen asuinrakennuksesta ja sen runkosyvyys voi olla korkeintaan 5 metriä.
- Talousrakennukseen saa sijoittaa saunan, siihen liittyviä oleskelutiloja, varaston, autotallin, yhden asunnon, liike- ja toimistotiloja ja/tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.
- Tontille saa lisäksi sijoittaa yhden kevytrakenteisen rakennelman, joka ei täytä kerrosalan määritelmää. Rakennelma voi olla kooltaan korkeintaan 20 m<sup>2</sup> ja sen runkosyvyys voi olla korkeintaan 3,5 metriä.
- Jälleenrakennuskaudella rakennetussa, rintamamiestalovaltaisessa ympäristössä tulee rakennusten olla harjakattoisia ja kattokulma 1:1,5 – 1:2.
- 1960-70 -luvuilla rakennetussa, matalammassa, 1-kerroksisessa ympäristössä tulee rakennusten olla harjakattoisia ja kattokulma n 1:3 – 1:4 lukuun ottamatta vanhoja tasakattoisia rakennuksia.

## AP-15 -tontti

- Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

## YLA/s-1-tontti

- Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja niissä tulee olla harjakatto.

## Autopaikkamääräys:

- AO/s-27: 2 ap / as, AP-15
- AL-1: 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> asumista, 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup> toimistotilaa ja 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa
- YLA/s-1: opetustoiminta ja varhaiskasvatus 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>, 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> asumista

## Polkupyöräpaikkoja on varattava alueella seuraavasti:

- 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> asumista, 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa

## Piha-alueet

- Tonttien puutarhamaisuutta tulee pitää yllä. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja erityisesti vanhoja, kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita ei tule kaataa ilman pakottavaa syytä. Kaupunkikuvalle ominaiset, suuret männyt tulee säilyttää.
- Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta:  
AO-tontit: 50 m<sup>2</sup> / as  
AP-tontit: 20 m<sup>2</sup> / as  
AL-tontit: 10 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa
- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikkoina, tulee istuttaa.



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Hulevedet</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma.</li><li>- Korttelin 55 tonteilla 469 ja 470 sekä korttelin 36 tonteilla 339-343 tulee hulevesien ohjaamiseen kiinnittää erityistä huomiota. Tonttien takaosaan rakennettaessa ja tasausta muutettaessa tulee huolehtia, etteivät hulevedet ohjaudu naapurikiinteistölle ja tarvittaessa tonttien rajoille tulee rakentaa penger ja/tai oja ohjaamaan vesiä kadun suuntaan.</li></ul> <p>Energiatuotanto</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uudisrakennusten lämmitysmuodon ja tontilla tuotettavan sähkön tulee perustua täysin uusiutuviin energiamuotoihin. Myös vanhoissa rakennuksissa suositellaan korjausten yhteydessä siirtymään uusiutuvien energiamuotojen käyttöön.</li><li>- Katolle ja seinille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja -kerääjiä.</li><li>- Energiatuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee sovittaa kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.</li></ul> <p>TÄHÄN ASEMAKAAVAAN LIITTYVÄ RAKENTAMISTAPOHJE RO-2561 OHJAA YKSILÖLLISEMMIN KORJAUS- JA UUDISRAKENTAMISTA ALUEELLA.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## LIITE 3. Kilva-työkalun arvio kaavan ilmastokestävyydestä teemoittain

**Kaavatyyppe**

Asemakaavat

**Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?**

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

## Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

**Vahvuuksia**

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

**Heikkouksia**

- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

**Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen**

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

