

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, ehdotus

KÖNNÖLÄNMÄENTIE 11, IITTALA

Asemakaava ja asemakaavan muutos: Hämeenlinnan kaupungin 90. kaupunginosan kortteli 34 B tontti 6 sekä osa viereisestä puisto- ja vesijättöalueesta.



Kaavanro: 2655

7.11.2025

Sisällysluettelo:

1	PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN TARKOITUS	3
1.4	LIITTEET	3
2	LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT	4
2.1	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA LUONNONYMPÄRISTÖ	4
2.1.1	Muinaismuistot	6
2.2	KUNNALLISTEKNISET VERKOSTOT	8
2.2.1	Hulevedet	8
2.3	SUUNNITTELUTILANNE	9
2.3.1	Maakuntakaava	9
2.3.2	Yleiskaava	9
2.3.3	Asemakaava	11
2.3.4	Muut suunnitelmat ja päätökset	12
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
3.2.1	Osalliset	13
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	14
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	18
3.5	KAAVAN VAIKUTUKSET	19
3.6	TAVOITEAIKATAULU	21
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22

Asemakaavan selostus, joka koskee 13. päivänä lokakuuta 2025 päivättyä
asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Könnölänmäentie 11, asemakaava ja asemakaavan muutos
kaavan nro 2655

Kaava-alueen määrittely: Asemakaava koskee puistoalueen viereistä vesijättöaluetta.

Asemakaavan muutos koskee litalan korttelia 34 B tonttia 6,
viereistä viher- sekä vesijättöaluetta. Suunnittelualueen pinta-
ala on n. 3673 m²

Kiinteistöt 109-499-2-75, osa kiinteistöistä 109-499-2-80 ja
109-499-876-1.

Kaavan laatija: Kaavasuunnittelija Heidi Mononen
heidi.mononen@hameenlinna.fi
puh. 050 575 4049

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus
Wetterhoffinkatu 2, 2. krs
13100 Hämeenlinna
mypalvelupiste@hameenlinna.fi

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä:	15.4.2025
Kaupunkirakennelautakunta:	15.4.2025 (luonnos)
Kaupunkirakennelautakunta:	xx.xx.2025 (ehdotus)
Kaupunkirakennelautakunta:	xx.xx.202x
Kaupunginhallitus:	xx.xx.202x
Kaupunginvaltuusto:	xx.xx.202x
Tullut voimaan:	xx.xx.202x

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee litalan taajaman keskustassa, Könnölänmäentien varrella, rajautuen Äimäjärveen. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen tarkoitus on laajentaa tonttialuetta.

1.4 LIITTEET

1. Tilastolomake
2. Kaavaluonnos
3. Muistutukset, lausunnot
4. Muut

OHEISMATERIAALI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

2.1 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on osa littalan keskustan Könnölänmäen asuinalueetta, joka avautuu etelään Äimäjärven rantaan. Suunnittelualue sijaitsee littalan lasimäen ”takana” ja littala Villagen tarinareitti kulkee Könnölänmäentien-Kantajanpolun kautta.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä.

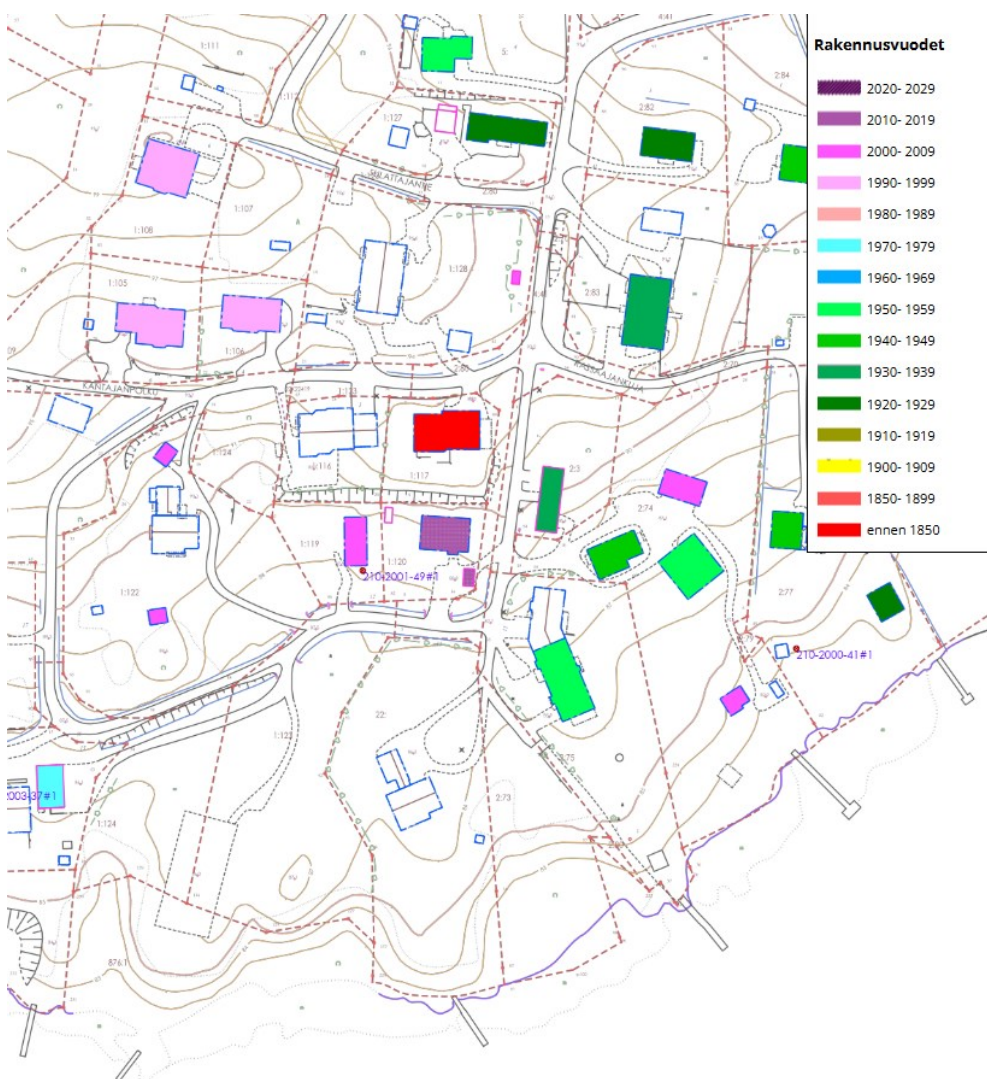
Könnölänmäeltä löydetty rautakautinen hauta osoittaa sen, että paikan pysyvä asutus on vanhaa. Kyhkysen tilan ja Hukarin nuorisotalon lisäksi alueen rakennuskannasta on mainittava 1920- ja 1930-luvuilla rakennetut työväenasunnot. Hutin tilan päärakennus lienee 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta. Vuonna 1946 Könnölänmäelle rakennettiin neljä yhden perheen asuinrakennusta sekä nuorisoasuntola arkkitehti Aarne Ervin laatiman suunnitelman mukaan. Rakennuksien lisäksi suunnitelma käsitti pihasuunnitelman, jossa vapaaseen ja avoimuuteen perustuvassa ratkaisussa rakennuksille rajattiin istutusjärjestelyin yksityisyyttä pohjoisen ylärinteen suuntaan jättäen kuitenkin järvinäkymän avoimeksi (Lasimäki-Oikola rakennuskulttuuriselvitys 2001).

Asuinrakennuksista yksi on palanut myöhemmin. Könnölänmäen ranta-alueilla Kyhkysenniemessä on lisäksi vanhoja 1900-luvun alun huviloita, kuten Kotaranta ja Kausti.

Suunnittelualueen lähiympäristön tontit ovat kaikki rakentuneet. Lähiympäristössä on 1960- ja 1970- luvuilla rakennettujen rivitalojen lisäksi alueen ensimmäisiä asuinrakennuksia 1940- ja 1950-luvuilta piharakennuksineen.

Naapuruston uusinta rakennuskantaa edustaa 2014 rakentunut omakotitalo talousrakennuksineen. Alueen rakennukset ovat pääosin lautaverhoiltuja.

Alue on alkujaan ollut maaseutua peltomaisemineen. 1950-luvulle mentäessä alueelle on rakentunut omakotitaloja ja ranta-alue on alkanut muuttua tiiviimmäksi kylämäisemmäksi alueeksi. Kaavan suunnittelualueen tontilla sijaitseva 1 –kerroksinen rivitalo kuuluu alueen alkuperäiseen rakennuskantaan, talo on rakennettu vuonna 1959.



Kuva 2. Lähiympäristön rakennuskanta.

Könnölänmäentie on tonttikatu, jonka katualueita ei ole lunastettu koko laajuudeltaan. Ajoväylät ovat säilyneet kapeina, rakentamisajankohdalleen tyypillisinä. Suunnittelualueen länsipuolella on pienialainen, kunnoltaan vaatimaton Abrahamssoninrannan lähivirkistysalue ja kenttä, joka on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen ympäristö ei ole luonnontilaista. Rannassa on jonkin verran lehtipuuvaltaista puustoa ja yksittäisiä puita on piha-alueiden reunalla.



Kuva 3. Alueen puustoa.

Könnölänmäen alueen maastossa on paikallisia maankohoamia, jonka maaperä on moreenia. Maaston pinta laskee etelä-lounaaseen kohti Äimäjärveä.

Suunnittelualueella ei ole tehty havaintoja EU:n luontodirektiivin IV (a) -liitteessä mainituista lajeista, kuten esimerkiksi liito-oravista tai viitasammakoista.

2.1.1 Muinaismuistot

Alueella on merkittävä arkeologinen potentiaali. Suunnittelualueen lähiympäristöstä on löytynyt useampia kiviröykkiötä eli kääppiä. Muodoltaan röykkiöt ovat säännöllisen pyöreitä, ja niiden läpimitat vaihtelevat 3 - 7 m välillä. Kaikissa röykkiöissä on selvä, ladottu reunakiveys, osa on matalia ja vaikeasti havaittavia. Kaksi röykkiötä on rakennettu maakiven varaan.



Kuva 4. Alueella sijaitsevat tunnetut muinaismuistokohteet.

Könnölänmäki 1 -niminen kiviroykkiöalue sijaitsee suunnittelualueesta n. 110 m luoteeseen. Röykkiötä esiintymä on laajuudeltaan n. 0,35 ha kokoinen alue. Osa röykkiöistä sijaitsee avoimella ja ruohottuneella ketoalueella, kaksi röykkiötä sijaitsevat omakotitalojen pihojen tuntumassa ja yksi sijaitsee tien reunassa.

Könnölänmäki eli -niemi 2 -niminen röykkiöesiintymä löytyy n. 120 m suunnittelualueesta koilliseen, kiinteistön 109-499-2-85 piha-alueen reunalta, Könnölänmäen itäosassa. Matalassa ja n. 33 m² kokoisessa röykkiössä on reunakiveys ja röykkiön seasta on löydetty palanutta luuta. Sijaintipaikka on kivikkoista mäkeä, jossa kasvaa katajia.

Könnölänmäen alueen rakentamisen yhteydessä kiviroykkiöitä on hävinnyt. Vielä 1940-luvulla niitä oli kymmenisen kappaletta.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on suorittanut suunnittelualueen länsipuolisella Könnölänmäentie 13 tontilla maastotarkastuksen 2022, jonka yhteydessä paikallisen metallinetsinharrastajan kanssa tarkasteltiin osittain myös Könnölänmäentie 11 piha-alueita (vastuumuseon lausunto HML/4674/12.03.03.08/2022, 22.9.2022).

Suunnittelualueen pinta-alaltaan hyvin pieni rakentumaton eteläosa on pääosin joko modernin maankäytön (kunnallistekniikka ja pihamuokkaukset) muokkaamaa tai matalaa

vesijättömaata, eikä kaavamuutosalueen arkeologista potentiaalia voi pitää erityisen merkittävänä.

2.2 KUNNALLISTEKNISET VERKOSTOT

Suunnittelualue on kytketty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Tontin luoteisosassa kadun varressa, lännessä viheralueella sekä tontin eteläosassa kulkee runkolinja, joka palvelee myös viereisiä tontteja. Tontilla oleva rivitalorakennus on kytketty verkostoon etelän puolelta. Putket tulee huomioida rakentamisen yhteydessä ja tarkka sijainti tulee tarkistaa HS-Vesi Oy:ltä.

2.2.1 Hulevedet

Könnölänmäentie on pinnoitettu asfaltilla, josta hulevedet on ohjattu tien reunaojiin. Runsaammilla sademäärillä tien pohjoispuoleisiin ojanpohjiin kertyy hulevesiä. Alueella ei ole rakennettua hulevesiviemäriverkostoa, joten alueella muodostuvista hulevesistä osa imeytyy hyvin läpäisevään moreenista muodostuvaan maaperään ja osa vesistä virtaa etelä-lounaaseen laskevan maaston pinnalla kohti Äimäjärveä.



Kuvat 5 ja 6. Alueen hulevesien virtausreitit.

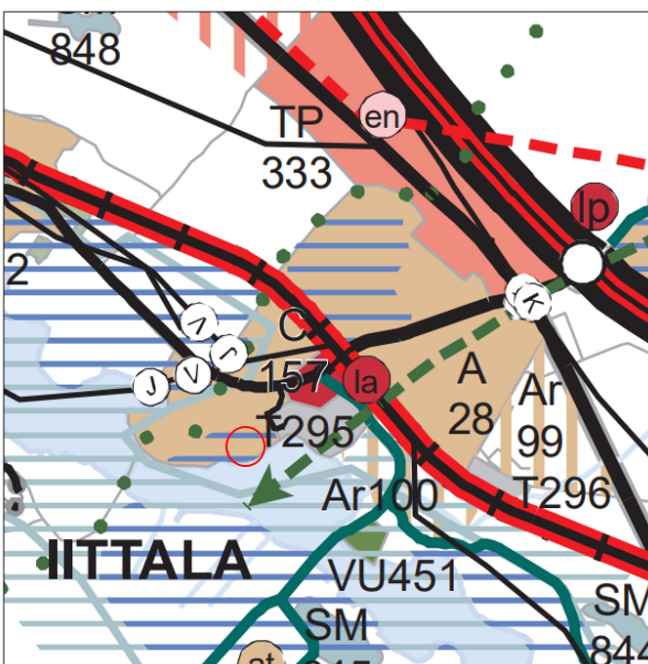
Ranta-alueella on runsaasti laajahkoja nurmi- ja muun kasvillisuuden peittämiä alueita, jotka osaltaan auttavat hulevesien imeyttämisessä. Suunnittelualueen länsipuolella ja etelässä voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty viheralue. Viheralue on osoitettu puilla istutettava puistoalueeksi PI.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 12.9.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta A ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Könnölänmäki, Orjanhirsi).

Alla olevassa maakuntakaavakartassa suunnittelualueen sijainti esitetty punaisella ympyrällä.



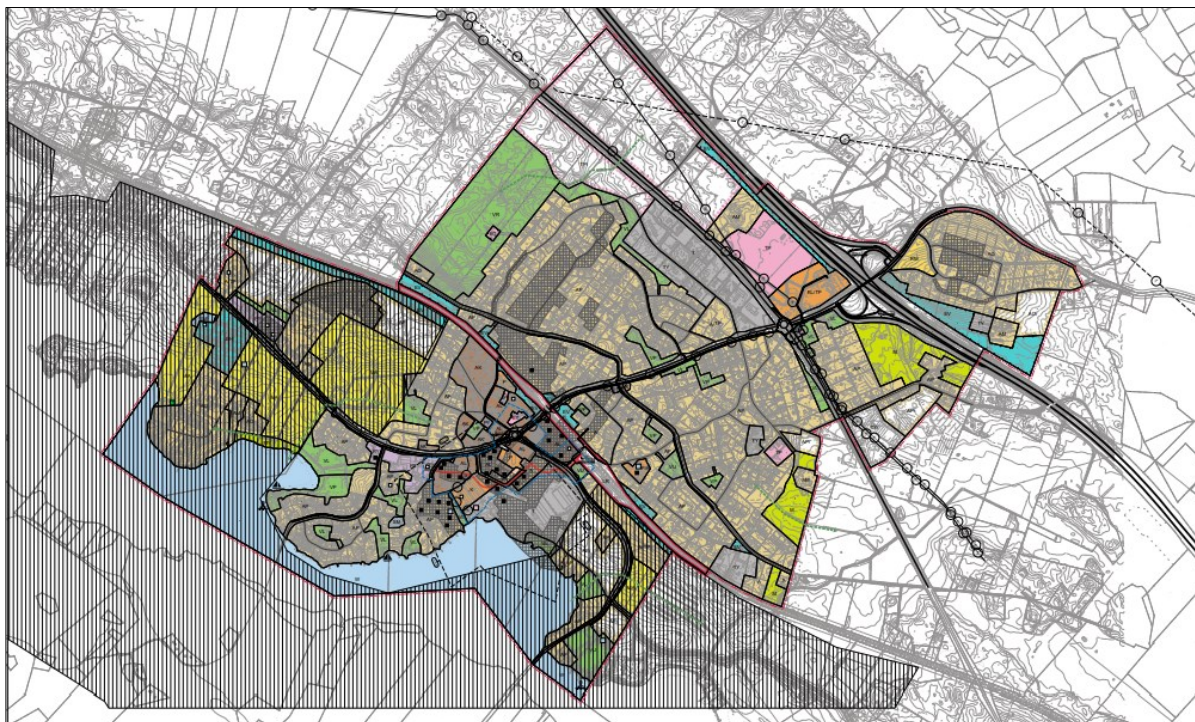
Kuva 7. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040.

2.3.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Iittalaan on valmistunut taajamaa koskeva kaavarunko, jonka tarkoitus on tukea asemakaavoitusta ja se toimii samalla yleiskaavallisessa tarkastelussa. Kaavarunko antaa yleiskaavan puuttuessa asemakaavoitukselle eräänlaisen viitekehiksen, jossa asemakaavoitettavaa suunnittelualuetta laajempi kokonaisuus on huomioitu.

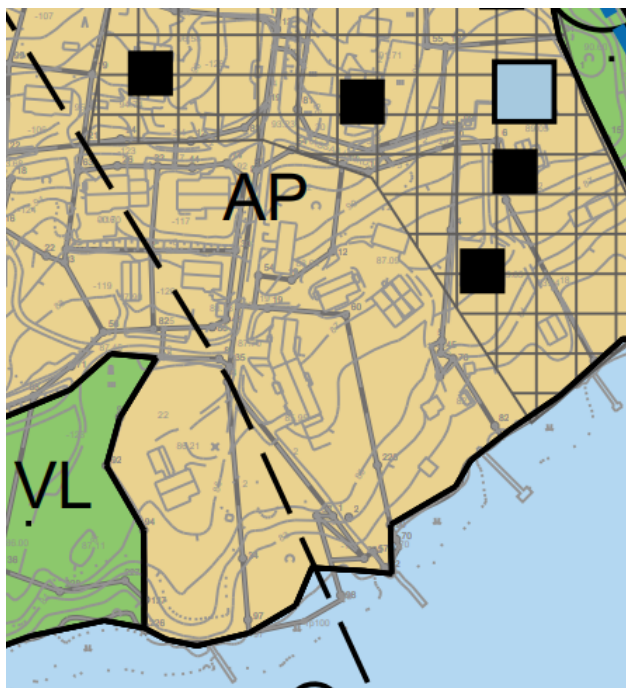
Kaavarunon yhteydessä on selvitetty mm. Iittalan taajaman pientalo- ja yritysalueiden laajenemissuunnat sekä asemakaava-alueen rakentamattomat tontit ja mitkä niistä erityisesti soveltuisi taajaman täydennysrakentamiseen. Lisäksi siinä arvioitiin viher- ja virkistysalueverkkoa täydennysrakentamisen ja aktiivisen virkistyskäytön näkökulmista.

Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä loppuvuodesta 2017 . Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavarungon 13.12.2021. Iittalan kaavarunko ei ole sitova asiakirja, eikä sitä ole vahvistettu lainvoimaiseksi.



Kuva 8. Iittalan taajaman kaavarunko.

Kaavarungossa asemakaavamuutoksen suunnittelualue on kokonaan asuinpientaloaluetta. Puistoalueen on katsottu olevan pinta-alansa puolesta sen verran pieni ja vailla laajempia viheryhteyksiä, että sillä ei ole laajempaa merkitystä puistoalueena.



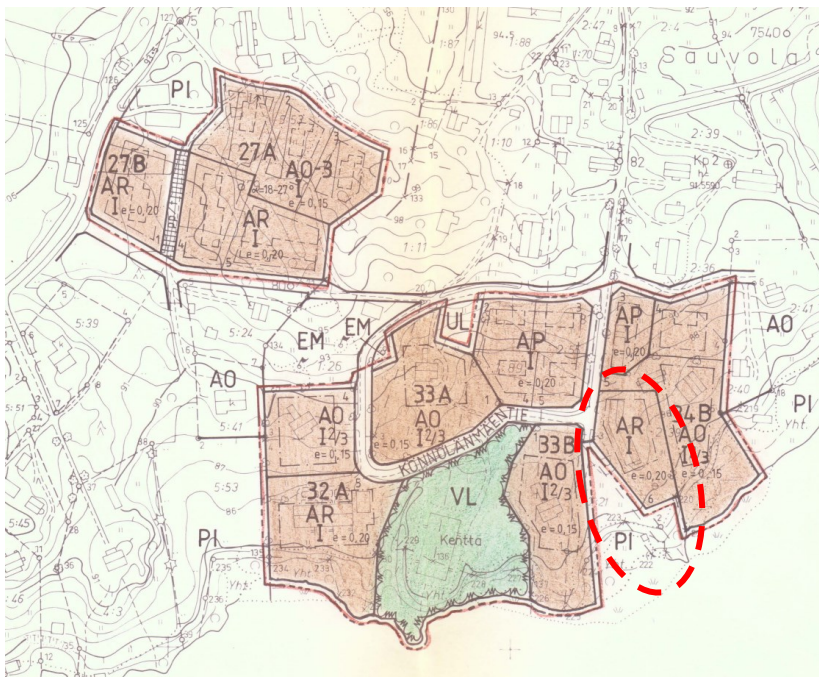
Kuva 9. Suunnittelualue Iittalan taajaman kaavarungossa.



Kuva 10. Suunnittelualue kaavarungossa.

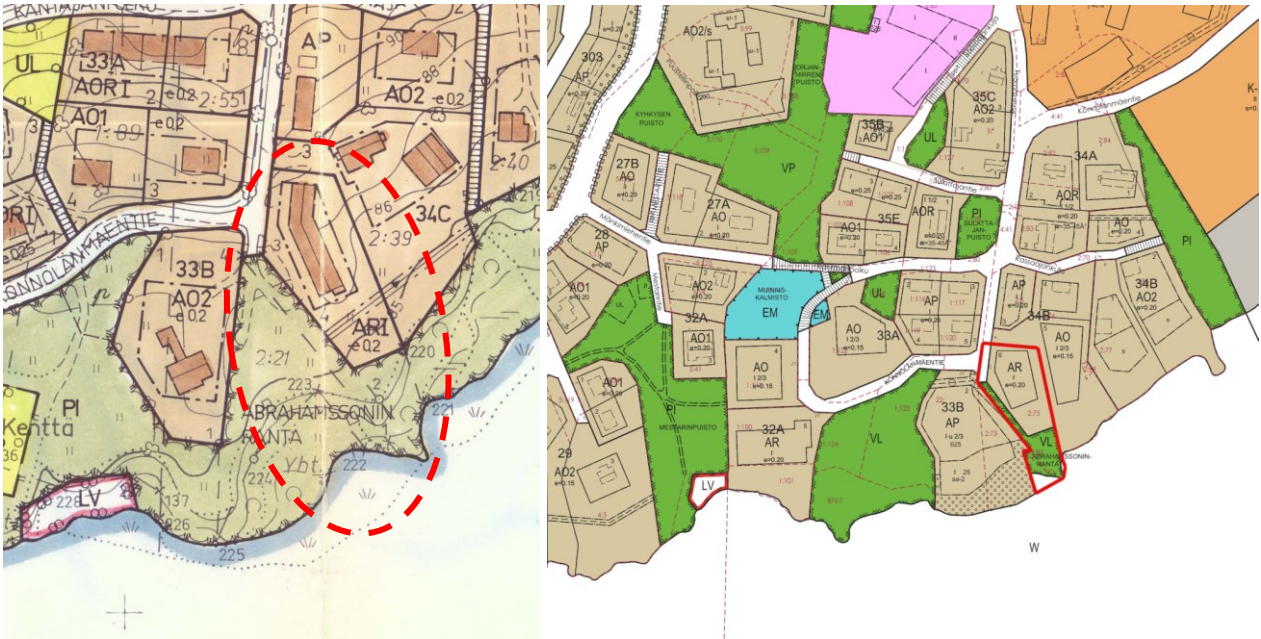
2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Asemakaavassa nro 210-49, joka on tullut voimaan 3.7.1992 rakennuspaikka on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta ja kerrosluku on I. Tehokkuusluku $e=0,20$, joka sallii tontilla rakentamista yhteensä n. 448 k-m².



Kuva 11. Ote kaavamutoksesta nro 210-92.

Alueella on tehty vesijätön lunastus, joten osa voimassa olevan asemakaavan vesialueeksi osoitetusta alueesta osoitetaan tonttimaaksi.



Kuvat 12 ja 13. Ote asemakaavasta nro 210-11 sekä ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä.

2.3.4 Muut suunnitelmat ja päätökset

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

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

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutoshakemus on vastaanotettu 8.2.2024. Asiakirjojen valmistelu on aloitettu vuonna 2025. Vireilletulosta päätti kaupunkirakennelautakunta kokouksessaan 30.4.2025.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - Kaupunkirakenne: tontti- ja mittauspalvelut, infran suunnittelu, rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta ja ympäristöviranomainen
- Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy
- Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus
- Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

3.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo: 15.4.2025

Kaavamuutostyön vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta ilmoitetaan yhtä aikaa lähettämällä naapureille kirje sekä kuuluttamalla Hämeenlinnan Kaupunkiuutisissa 30.4.2025.

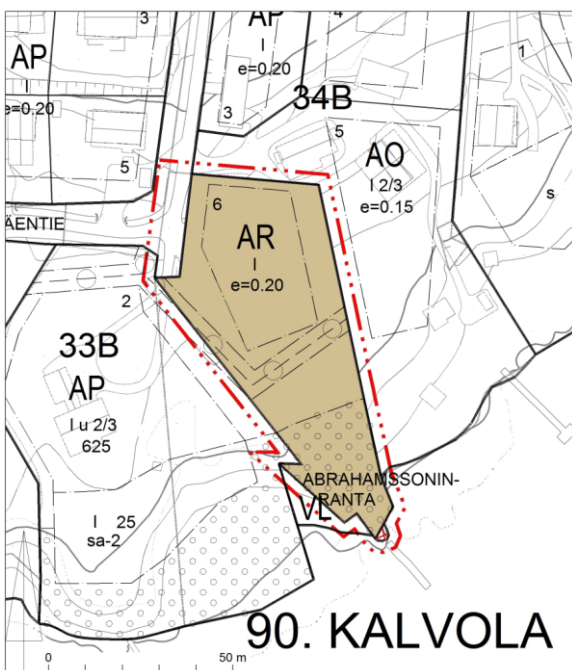
Asemakaavan muutoksen laatimisen aloitus ja kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma saatettiin viranomaisille tiedoksi luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä 1.5.2025.

Kaavaluonnoksesta pyydetään kommentit tai lausunnot valtion ja kunnan viranomaisilta ja hallintokunnilta sekä verkostojen haltijoilta.

Asemakaavaehdotuksesta annetaan viranomaisille jälleen mahdollisuus antaa lausunto tarvittaessa.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 1.5. – 16.5.2025

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä. Naapureita tiedotetaan kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydettiin kommentit / lausunnot.



Kuva 14. Kaavaluonnos.

Naapureilta ei tullut muistutuksia. Hämeen ELY -keskus sekä Hämeen alueellinen vastuumuseo jättivät lausunnot.

Hämeen ELY -keskus

Hämeen ELY -keskuksen lausunnossa mainittiin, että suunnittelualue on maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta sekä maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Könnölänmäki, Orjanhirs).i).

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, mutta litalan oikeusvaikutukseton kaavarunko toimii kaavoituksen tukena. Alue on kaavarungossa osoitettu kokonaisuudessaan asuinpientaloalueeksi. Kaavaa laatiessa tulee ottaa huomioon AKL 54 §:n 4 momentin sisältö, jonka mukaan, jos asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Kaavaselostusta tulee täydentää ehdotusvaiheeseen tältä osin.

Voimassa olevassa asemakaavassa laajennusalue on osa Abrahamssoninranta-nimistä puistoaluetta. Rakennusala ei muutu nykyisestä ja tonttiin liitettävä ranta osoitetaan istutettavaksi alueen osaksi.

Kaavaselostuksessa on lyhyt vaikutusten arviointi, josta ei kuitenkaan käy ilmi millaisia vaikutuksia suunnitelmalla on edellä mainittuihin maakunnallisiin kulttuuriympäristön arvoihin. Huolimatta siitä, että rakennusala on rajattu nykyisen mukaisesti, voi rakennusalueen rajaamisella rantaan saakka olla vaikutuksia myös rantamaisemaan. Tätä on syytä arvioida tarkemmin ja rajoittaa tarvittaessa maaston muotoilua riittävillä määräyksillä.

Kaavaselostuksen perusteella suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä eikä ympäristö ole luonnontilaista. Suunnittelualueella sijaitseva lehtipuuvaltainen ranta-alue on osoitettu istutettava alueen osana, jolla oleva puusto on säilytettävä. Kaavaselostuksen ja ennakkotietojen perusteella suunnittelualueella ei ole maankäytössä huomioitavia luonnon suojele- tai monimuotoisuusarvoja.

Vastine:

Vaikka litalan kaavarungossa ei ole virallista kaavaprosessia takana, niin käytännössä kaavarunko kuvaa Könnölänmäen seudun yleiskaavallista tilannetta. Alueella ei ole odotettavissa isoja muutoksia lähiaikoina, sillä alue on jo asemakaavoitettu.

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jonka merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen. Asemakaavan muutoksessa alueen käyttötarkoitus pysyy lähivirkistysaluetta (VL) lukuunottamatta ennallaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Täten kaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan kanssa, eikä se vaikeuta alueen yleiskaavoittamista. Alueen maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ei tule merkittävästi muuttumaan kaavantoteutuessa, sillä alue on suurimmaksi osaksi rakentunut. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan max. 25 k-m² kokoisen rantasaunan rakentamisen. Lisäksi rakennusoikeus nousee AR-alueen laajentumisen myötä.

Kaavaratkaisun aiheuttamien vaikutusten arvioita on täydennetty kaavaselistukseen etenkin rantamaisemaan sekä maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Täydennys on lisätty kaavaselistuksen kappaleeseen: "3.5 Kaavan vaikutukset".

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Alueellisen vastuumuseon lausunnossa mainittiin, ettei Vastuumuseo edellytä suunnittelualueella täydentävää arkeologista selvitystä. Kaavan aineistoja tulee täydentää kaava-aluetta koskevalla asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön inventoinnilla, jonka pohjalta on mahdollista arvioida rakennettuun ympäristöön liittyvät mahdolliset suojelutarpeet ja kaavaratkaisun kulttuuriympäristön arvoihin kohdistuvat vaikutukset.

Vastine:

Kaavahankkeessa ei nähtä tarpeelliseksi laatia ympäristöä koskettavaa rakennetun ympäristön inventointia, sillä kaavahanke koskettaa vain yhtä jo rakentunutta yksityisomisteista tonttia. Rakennusta ei ole myöskään tarve suojella tämän

kaavahankkeen yhteydessä. Kaavaselistukseen on täydennetty karttaote lähiympäristön rakennuskannasta.

Saadut lausunnot ovat kokonaisuudessa kaavaselistuksen liitteessä 3.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on lisätty saunarakennukselle oma rakennusala rannan läheisyyteen. Saunarakennuksen kerrosala on 1 ja enimmäisrakennusoikeus on 25 k-m².

AR-rakennusalan rajaa on suurennettu luoteispuolelta ja samalla pohjoispäädystä sitä on hieman loitonnettu naapurin rakennuksesta. Runkoputken eteläpuolelle on myös jatkettu rakennusala. Lisäksi tonttia on kasvatettu liittämällä isompi vesijättöalue tonttiin, jotta kiinteistö olisi jatkossa omarantainen.

AR-tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: xx.xx. – xx.xx.202x

Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaehdotuksen ja tonttijaon asettamisesta julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Siitä ilmoitetaan kuulutuksella Kaupunkiuutisissa, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja naapureille lähetetään kirje. Sähköisen ilmoitustaulun osoite on <http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu/>.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§) osallisten lisäksi kaikki kunnan jäsenet voivat jättää kirjallisen muistutuksen. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan osoitteella: Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 2.krs, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostilla mypalvelupiste@hameenlinna.fi.

Kaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi arviolta keväällä 2026.

Hyväksyminen: xx.xx.202x

Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana. Valitusaika on 30 vrk kaupunkirakennelautakunnan päätöksen julkipäivästä.

Lainvoimaisuus

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

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tonttialuetta. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan rakentamisalueiden ulottuvuus kokonaisuudessaan sekä rakentamisen määrä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen myötä tontin 6 pinta-ala kasvaa n. 1250 m² ja tonttinumero muuttuu. Alueelle muodostuu korttelin 34 B tontti numero 7.

AR-rakennusalanrajaa on muutettu siten, että pohjoispuolelta rakennusala on n. 8 m päässä naapurin rakennuksesta. Rakennusala on myös venytetty rantaa kohti, jossa tontin läpi kulkeva maanalainen putkirasite halkoo osaa rakennusalaista. Rakennusalan pinta-ala kasvoi n. 1123 m². Tämän lisäksi lähempänä rantaa on osoitettu saunarakennukselle n. 168 m² kokoinen rakennusala.

Rakennusoikeudeksi on osoitettu 525 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi rantaan on osoitettu saunarakennukselle oma rakennusala, ja sen enimmäisrakennusoikeudeksi on osoitettu 25 k-m². Täten tontin rakennusoikeus kasvaa yhteensä n. 102 k-m².

Tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AR, jolle voidaan rakentaa rivitalojen lisäksi kytkettyjä pientaloja.

Kerrosluku on säilynyt entisellään eli rakennusten kerrosluku saa olla enintään I. Rantaan on osoitettu yksikerroksiselle saunalle erillinen rakennusala ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 25 kerrosalaneliömetriä.

Tontilla sijaitsevat kunnallistekniikan runkoputket on merkitty kaavaan rasitteeksi. Muut tontilla olevat putket palvelevat ainoastaan nykyistä asuinrakennusta eikä niitä ole merkitty kaavakartalle. Putkien sijainti tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Kaavassa on myös määrätty, että tontilla tulee varautua kiinteistökohtaiseen jäteveden pumppaukseen. Tontti laskee kohti järveä ja mahdollisten alarinteeseen sijoittavien uudisrakennusten jätevedet eivät luontaisesti valu Könnölänmäentien suuntaan.

Rannassa olevaa entistä vesijättöä on liitetty tonttimaaksi, mutta sitä ei ole kuitenkaan osoitettu rakennusten rakentamiseen. Viherrakentamisen yhteydessä on vältettävä korkeita pengerryksiä ja täyttöjä. Määräyksellä tavoitellaan kaikenlaisen rakentamisen sopeuttamista ympäristöönsä myös korkeussuhteiden osalta. Ranta tulee säilyttää puustoisena. Rantaviivan rajausta on tehty olemassa olevan vesijätön sekä kiinteistönrajoja mukaillen.

Kaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys, koskien pihamaan rakentamista. Pihamaata rakentaessa tulee välttää korkeita pengerryksiä ja täyttöjä.

Ajoneuvojen pysäköinti on päivitetty vastaamaan kaupungin pysäköintiohjelmaa, jossa pitäjissä sijaitsevilla rivitalotonteilla autopaikkoja tulee varata 1 autopaikka asuntoa kohti.

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laiturien tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Tontilla on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopiminen ympäristöön ja tontin alueen säilyminen luonnonmukaisena.

Hulevesistä määrätään, että tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvia hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä, hyödyntää tai viivyttää kiinteistöllä.

Kaavakarttaehdotus on selostuksen liitteessä 2.

3.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksen myötä koko suunnittelualue muuttuu tonttialueeksi. Edelleenkin koko alueelle ei ole sallittu rakennusten sijoittamista, mutta tontin laajennusalue on mahdollista muuttaa luonteeltaan enemmän pihamaaksi. Viheralueen poistuminen ei heikennä yleistä

virkestystä, sillä korttelin lähistöllä on laajempia virkestysalueita, jotka soveltuvat paremmin yleiseen virkistykseen.

Rantaan osoitettu saunanrakennuspaikka on linjassa muiden rannassa sijaitsevien kiinteistöjen rantasaunoille tarkoitettujen rakennusalojen kanssa. Kaavassa määrätään, että rakennuksen tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Lisäksi tontilla on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jotta rakennukset sopisivat ympäristöön ja tontti säilyisi luonnonmukaisena. Täten lisärakentaminen ei merkittävästi tule heikentämään oleva rantamaisema nykyiseen verrattuna.

Suunnittelualueen ympäristö on rakentunutta asuinalueita ja maastonmuotojen myötä alueella ei ole pitkiä näkymiä muualle kadun varren lisäksi kuin jonkin verran vesistön suuntaan. Tämän hetkinen rantapuusto antaa hyvää näkösuojaa. Kaavaan on otettu määräys rantapuuston säilyttämisestä edelleen, jotta mahdollinen täydennysrakentaminen sulautuisi myös Äimäjärven suuntaan.

Kaavan toteutuessa jää sen vaikutukset maakunnallisiin kulttuuriympäristön arvoihin nähdessä vähäisiksi, sillä tontti on jo rakentunut. Mikäli sinne rakennetaan lisää, on kyseessä enimmäkseen pienehkö talousrakennus tai rantasauna, jollaisia on naapurustossa rakentunut samaan linjaan Äimäjärven rannalle. Järven edustalla on myös jonkin verran suojapuustoa, joka edesauttaa uudisrakentamisen maisemoinnissa rantanäkymään.

Kaava tulee säilyttämään hyvin jäljellä olevat vähäiset luonnontilaiset alueet, sillä rakennusalan raja ei tule ulottumaan rantaan saakka, jolloin rakennusalan ja rantaviivan väliin jää n. 747 m² rakentamatonta aluetta.

EU:n luontodirektiivin IV (a) -liitteessä mainituista lajeista muun muassa liito-oravan (*Pteromys volans*) lisääntyminen alueella on melko epätodennäköistä, sillä suunnittelualue on pihapiiriä, joka on aikanaan muokkautunut piharakentamisen yhteydessä ja siellä oleva puusto on sen mukaista. Kaavassa ei kuitenkaan osoiteta lajia uhkaavaa maankäyttöä, sillä alueelle jää runsaasti mahdollisia pesimiseen ja ravinnoksi kelpaavaa puustoa. Lisäksi lähiympäristössä on paljon puusaarekkeitä, jotka tarjoavat liito-oraville suojaa ja

kulkuyhteyksiä. Alueen puustot ja rakennukset tarjoavat myös alueella mahdollisesti esiintyville lepakkolajeille lisääntymis-, levähdys- ja talvehtimispaikkoja.

Lisäksi kaavassa mahdollisen tontinkäsittelyn vaikutukset eivät ulotu tonttia laajemmalle, joten mahdolliset haittavaikutukset alueella mahdollisesti esiintyvien sudenkorentolajien tai viitasammakoiden (*Rana arvalis*) elinoloihin jäävät vähäisiksi.

3.6 TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on kaavan hyväksyminen keväällä 2026.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan ja -muutoksen mukainen rakentaminen ja tonttijako voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.

Hämeenlinnassa 7. päivänä marraskuuta 2025.

Hannes Häkkinen

kaavoituspäällikkö

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	7.11.2025
Kaavan nimi	Könnölänmäentie 11		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.4.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2655
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3673	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0203
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3470

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3674	100,03	550	0,15	0,0204	102
A yhteensä	0,3491	95,0	550	0,16	0,1250	102
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0			-0,1046	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0183	5,0	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

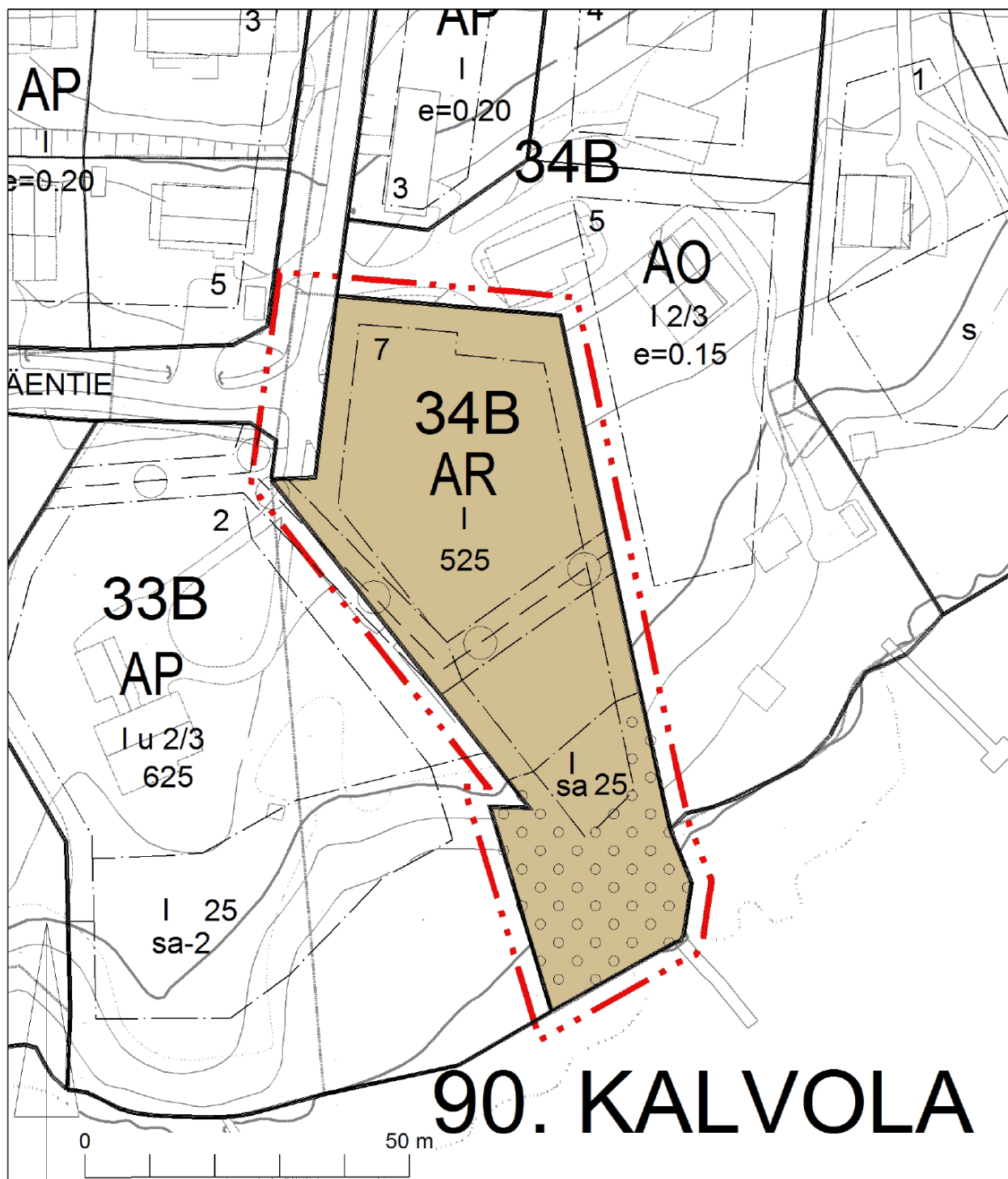
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3674	100,03	550	0,15	0,0204	102
A yhteensä	0,3491	95,0	550	0,16	0,1250	102
AR	0,3491	100,0	550	0,16	0,1250	102
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0			-0,1046	
VL	0,0000	0,0			-0,1046	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0183	5,0	0	0,00	0,0000	0
Kadut	0,0183	100,0	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2.



LIITE 3.



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

1 (2)

16.5.2025

HAMELY/758/2025

Hämeenlinnan kaupunki
PL 84
13101 HÄMEENLINNA

Lausuntopyyntö 23.4.2025

**Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaavan muutos, Hämeenlinna, liittala,
Könnölänmäentie 11, kortteli 34 B, kaavanro 2655**

Hämeen ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa asiakohdassa mainitusta hankkeesta. Suunnittelualue sijoittuu liittalan keskustan Könnölänmäkeen Äimäjärven rantaan. Tarkoituksena on laajentaa tonttialuetta. Suunnittelualue on maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta sekä maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Könnölänmäki, Orjanhirsi).

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, mutta liittalan oikeusvaikutukseton kaavarunko toimii kaavoituksen tukena. Alue on kaavarungossa osoitettu kokonaisuudessaan asuinpientaloalueeksi. Kaavaa laatiessa tulee ottaa huomioon AKL 54 §:n 4 momentin sisältö, jonka mukaan, jos asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Kaavaselistusta tulee täydentää ehdotusvaiheeseen tältä osin.

Voimassa olevassa asemakaavassa laajennusalue on osa Abrahamssoninranta-nimistä puistoaluetta. Rakennusala ei muutu nykyisestä ja tonttiin liitettävä ranta osoitetaan istutettavaksi alueen osaksi.

Kaavaselistuksessa on lyhyt vaikutusten arviointi, josta ei kuitenkaan käy ilmi millaisia vaikutuksia suunnitelmalla on edellä mainittuihin maakunnallisiin kulttuuriympäristön arvoihin. Huolimatta siitä, että rakennusala on rajattu nykyisen mukaisesti, voi rakennusalueen rajaamisella rantaan saakka olla vaikutuksia myös rantamaisemaan. Tätä on syytä arvioida tarkemmin ja rajoittaa tarvittaessa maaston muotoilua riittävillä määräyksillä.

Kaavaselistuksen perusteella suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä eikä ympäristö ole luonnontilaista. Suunnittelualueella sijaitseva lehtipuuvaltainen ranta-alue on osoitettu istutettava alueen osana, jolla oleva puusto on säilytettävä. Kaavaselistuksen ja ennakkotietojen perusteella suunnittelualueella ei ole maankäytössä huomioitavia luonnon suojelu- tai monimuotoisuusarvoja.

Lausunto

2 (2)

16.5.2025

HAMELY/758/2025

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Hannele Kuitunen ja ratkaissut alueidenkäytön asiantuntija Julia Virkkala.

Tiedoksi

Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo
Hämeen liitto



KANTA-HÄMEEN ALUEELLINEN VASTUUMUSEO
EGENTLIGA TAVASTLANDS REGIONAL MUSEUM
HÄME REGIONAL MUSEUM

1 (2)

Lausunto

KHVM/145/2025

14.05.2025

Hämeenlinnan kaupunki
Wetterhoffinkatu 2
13100 Hämeenlinna

Viite Lausuntopyyntö 23.4.2025, HML/697/10.02.03.01/2024

Asia **Hämeenlinna, Könnölänmäentie 11 asemakaava ja asemakaavan muutos 2655, luonnosvaihe**

Hämeenlinnan kaupunki pyytää Hämeenlinnan kaupunginmuseon – Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausuntoa littalan taajaman Könnölänmäentie 11 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen aineistoista. Äimjärveen rajautuvan suunnittelualan pinta-ala on n. 3345 m² (kiinteistöt 109-499-2-75 ja 109-499-2-80). Maanomistajan aloitteesta käynnistetyn kaavamuutoksen tarkoitus on laajentaa tonttialuetta Äimjärveen rajautuvasta puistoalueesta, joka on osin alavaa vesijättömaata. Samalla tarkistetaan rakennusalan raja- ja rakentamisen määrä.

Maakuntakaavassa suunnitteluala on taajamatoimintojen aluetta A ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Littalaan on valmistunut taajamaa koskeva kaavarunko 2021, jonka tarkoitus on tukea asemakaavoitusta ja se toimii samalla yleiskaavallisena tarkasteluna. Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1979 ja 1992.

Kaava-alue kuuluu arkkitehti Aarne Ervin laatimaan lasitehtaan kokonaissuunnitelmaan (1946). Rakennuksien lisäksi suunnitelma käsitti pihasuunnitelman, jossa vapaaseen ja avoimuuteen perustuvassa ratkaisussa rakennuksille rajattiin istutusjärjestelyin yksityisyyttä pohjoisen ylärinteen suuntaan jättäen kuitenkin järvinäkymän avoimeksi (Lasimäki-Oikola rakennuskulttuuriselvitys 2001). Kaavan suunnittelualan tontilla sijaitseva 1-kerroksinen rivitalo kuuluu alueen alkuperäiseen rakennuskantaan, talo on rakennettu vuonna 1959. Lähiympäristön rakennuskanta koostuu 1940- ja 1950-lukujen asuintalojen ja piharakennusten ohella pääosin 1960- ja 1970-lukujen rivitaloista. Naapuruston uusinta rakennuskantaa edustaa 2014 rakentunut omakotitalo talousrakennuksineen.

Äimjärven ranta-alueilla on merkittävä rautakautinen arkeologinen potentiaali ja littalan arkeologiset selvitykset ovat pahoin vanhentuneet (Kalvola

perusinventointi 1985). Lähimmät tunnetut kiinteät muinaisjäännökset ovat rautakautiset röykkiökalmistot noin 100 metriä luoteeseen *Könnölänmäki 1* (muinaisjäännösrekisteritunnus 210010009) ja 100 metriä koilliseen *Könnölänmäki eli -niemi 2* (muinaisjäännösrekisteritunnus 210010010), ks. tarkemmat kohdetiedot kyppi.fi. Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on suorittanut suunnittelualueen länsipuolisella Könnölänmäentie 13 tontilla maastotarkastuksen 2022, jonka yhteydessä paikallisen metallinetsinharrastajan kanssa tarkasteltiin osittain myös Könnölänmäentie 11 piha-aluetta (vastuumuseon lausunto HML/4674/12.03.03.08/2022, 22.9.2022). Suunnittelualueen pinta-alaltaan hyvin pieni rakentumaton eteläosa on pääosin joko modernin maankäytön (kunnallistekniikka ja pihamuokkaukset) muokkaamaa tai matalaa vesijättömaata, eikä kaavamuutosalueen arkeologista potentiaalia voi pitää erityisen merkittävänä.

Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon kannanotto

Vastuumuseo ei edellytä suunnittelualueella täydentävää arkeologista selvitystä. Kaavan aineistoja tulee täydentää kaava-aluetta koskevalla asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön inventoinnilla, jonka pohjalta on mahdollista arvioida rakennettuun ympäristöön liittyvät mahdolliset suojelutarpeet ja kaavaratkaisun kulttuuriympäristön arvoihin kohdistuvat vaikutukset.

museonjohtaja Tuija-Liisa Soininen

arkeologi Antti Krapu

Liitteet

Tiedoksi Hämeenlinnan kaupunki, Hämeen ELY-keskus,
Museovirasto

AK / lv

LIITE 4.



HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
Hyvä arki asuu Hämeenlinnassa

Maanmittauslaitos
maanmittausins. DI Liisa Teppo

VESIJÄTÖN 109-878-1-2 LUNASTUSTA KOSKEVA LAUSUNTO Iittala, Äimäjärvi

Saadun selvityksen mukaan tilojen Tomtebo 109-499-2-73 ja Mustikkamäki 109-499-2-75 edustalla olevat vesijättöalueet on tarkoitus lunastaa ja liittää vastaaviin taustamaaston tiloihin.

Vesijättöalueet sekä tila Tomtebo on asemakaavassa varattu yleiseen virkistykseen lähivirkistysalueena VL. Alueelle ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Kaupungilla ei ole erityistä lausuttavaa asiasta eikä kaupunki tässä tapauksessa vastusta vesijättömaan lunastamista yksityiseen omistukseen koska alueen länsipuolella sijaitsee yleisen virkistyksen kannalta tarkoituksenmukaisempi, kaupungin omistuksessa oleva virkistysalue VL.

Hämeenlinnassa 23.6.2014

Leena Roppola
tilaajapäällikkö
Yhdyskunta-, ympäristö- ja rakentamispalveluiden tilaajayksikkö
Hämeenlinnan kaupunki