

Asemakaavan selostus, ehdotusvaihe

Brahenkatu 26

Asemakaavan muutos



Kaavanumero 2600

Kaupunkirakennepalvelut, kaavoitus

4.2.2026

Asianro: HML/4618/10.02.03.01/2019

Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus.....	5
1.4	Liitteet.....	5
1.5	Muut kaavan laadintaan liittyvät aineistot	5
2	Tiivistelmä.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan sisältö	7
3	Lähtökohdat.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Hulevedet	9
3.1.3	Maaperä.....	9
3.1.4	Ympäristöhäiriöt	9
3.1.5	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kantakaupungin yleiskaava 2035	9
3.2.2	Asemakaava.....	11
3.2.3	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
4	Asemakaavan suunnitteluvaiheet.....	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.2.1	Osalliset	14

4.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	14
4.2.3	Viranomais- ja verkostotoimijayhteistyö.....	16
4.3	Asemakaavan tavoitteet	17
5	Asemakaavan kuvaus	17
5.1	Asemakaavaratkaisu	17
5.2	Sitova tonttijako.....	18
5.3	Kaavan vaikutukset	18
6	Asemakaavan toteutus.....	19

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Brahenkatu 26, kaava nro 2600
Kaava-alueen määrittely:	tontti 109-1-16-4 sekä katualuetta Suunnittelualan pinta-ala on 0,6181 ha
Kaavan laatija:	Kaavasuunnittelija Marja Suutari marja.suutari@hameenlinna.fi puh. 040 869 6443
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 2. krs 13100 Hämeenlinna mypalvelupiste@hameenlinna.fi kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
Vireilletulo:	17.12.2025
Kaupunkirakennelautakunta:	17.2.2026
Kaupunkirakennelautakunta:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä n. 1 km päässä torilta pohjoiseen. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä. Muutosalue rajautuu Brahenkatuun, Linnanpuistoon sekä Karnaalipuistoon.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungille tarpeettoman katualueen liittämiseksi tonttiin 109-1-16-4, jolla sijaitsee Sampolan palvelukeskus. Samalla tarkistetaan tontilleajokohta Brahenkadulta. Katualue on ollut vuokrattuna palvelukeskukselle ja sille on poikkeamisluvalla toteutettu pysäköintipaikkoja.

1.4 Liitteet

- Asemakaavan seurantalomake, liite 1
- Kaavaluonnos, 8.12.2025, liite 2
- Kaavaehdotus, 2.2.2026, liite 3
- Tonttijakokartta, liite 4, täydentyä

1.5 Muut kaavan laadintaan liittyvät aineistot

Kylä ja kortteleita, Rakennettu Häme

Linnanpuiston ja Karnaalipuiston yleissuunnitelma, 2024

Suomen Väylät palvelu: <https://suomenvaylat.vayla.fi>

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Työ on tullut vireille viranomaispäätöksellä 13.1.2020. Vireilletulosta kuulutettiin yhdessä asemakaavaluonnoksen kanssa. Kaava-aineisto laitettiin nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi. Nähtävilläolo pidettiin 17.12.2025 – 9.1.2026. Samassa yhteydessä

asemakaavaluonnos lähetettiin naapureille ja osallisille tiedoksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tai muu kannanotto verkkoyhtiöiltä, viranomaisilta ja kaupungin sisäisesti eri toimialoilta. Kaavaluonnos on esitetty liitteessä 2. Kaavahankkeesta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnon antoivat Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosasto sekä Loimua Oy, muita lausuntoja tai kommentteja ei saatu.

Sisä-Suomen elinvoimakeskus lausui valtatie 3:n aiheuttamasta liikennemelusta suunnittelualueella. Lausunnossa viitataan kaavaluonnoksen yleismääräykseen, jossa ohjataan tarkistamaan oleskelualueiden melusuojaus palvelutalon käyttäjien mukaan. Muistutetaan, ettei Liikenneosasto osallistu kaavan myötä mahdollisesti tarvittaviin meluntorjuntatoimenpiteisiin.

Loimuan lausunnossa todetaan, ettei heillä ole huomautettavaa. Pyydetään kuitenkin huomioimaan suunnittelualueella sijaitseva kaukolämpöverkosto.

Saadun palautteen pohjalta on laadittu asemakaavaehdotus ja asemakaavaselostusta on täydennetty lausunnoissa esitettyjen asioiden osalta.

Ehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi 17.2.2026. Kokouksen jälkeen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi. Nähtävilläolo pidetään x.x. – x.x.2026. Naapurit voivat tehdä asiasta muistutuksen. Kaavaehdotuksesta pyydetään tässä vaiheessa lausunto vielä Loimua Oy:ltä. Elinvoimakeskuksen Liikenneosasto ei ilmoittanut tarpeesta lausua enää ehdotusvaiheessa. Muilta viranomaisilta tai verkostonhaltijoilta ei enää pyydetä lausuntoja asemakaavamuutoksen ollessa vähäinen ja koska luonnosvaiheessa ei ilmennyt tarvetta antaa palautetta. Kaupungin sisäisesti ehdotus lähetetään tiedoksi.

Kaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakuntaan hyväksyttäväksi. Tavoitteena on asemakaavan hyväksymiskäsittely vuoden keväällä 2026.

2.2 Asemakaavan sisältö

Pääasiallisesti tontin voimassa olevan kaavan merkinnät ja määräykset on säilytetty ennallaan; tontin käyttötarkoitus, rakennusala, kerrosluvut ja rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan. Rakennusoikeus on tontilla pyöristetty ylöspäin tasasataan, nosto on 50 k-m²:n suuruinen.

Asemakaavaehdotuksessa tontti 109-1-16-4 on laajennettu katualueelle. Laajennus noudattaa nykyistä Sampolalle kadusta vuokrattua aluetta. Tonttia on levennetty 7,5 m ja laajennus on 408 m²:n suuruinen. Liitettävälle alueelle on osoitettu pysäköinti- ja istutusalue sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tonttiliittymä on siirretty tontin länsinurkkaukseen, muuten kaavassa on osoitettu liittymiskielto Brahenkadulta.

Yleismääräyksissä on määrätty oleskelualueiden määrästä sekä niiden melusuojauksen tarkistuksesta palvelutalon käyttäjien mukaan. Lisäksi määrätään esteettömyydestä ja puiston vastaisten rajojen aitaamisesta. Tontilla järjestettävät autopaikat on määrätty Hämeenlinnan kaupungin voimassa olevan pysäköintinormin mukaisesti.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Asemakaavamuutosalue sijaitsee keskustassa, ruutukaava-alueen pohjoispuolella. Osoitteessa Brahenkatu 26 sijaitsee Palvelukeskus Sampola, jossa on Kuurojen Palvelusäätiön hallinnoima asuinrakennus ja toimintakeskus. Rakennus on valmistunut v. 2004. Tontin pinta-ala on 5773 m² ja käytetty rakennusoikeus on 4359 k-m². Säätiölle vuokratun katualueen suuruus on n. 400 m².

Rakennuksen valmistumisen jälkeen pihan painumista on korjattu v. 2021 kansirakenteella, joka kattoi koko tontin. Samassa yhteydessä rakennettiin luiskajärjestelyt ja parannettiin henkilöturvallisuutta tontilla. Rakennukselle ja piha-alueille on korkeat esteettömyysvaatimukset. Tontin ajojärjestelyitä muutettiin ja Brahenkadun liittymä siirrettiin. Liittymän siirrolle ja pysäköintijärjestelyn muutoksille saatiin poikkeamislupa kaavamääräyksistä.

Suunnittelualue sijaitsee Linnanniemen asuinalueen reunassa, valta- ja maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen tuntumassa. Lähikortteleissa on pien- ja kerrostalo-asutusta. Sampolan kanssa samassa korttelissa on yritys LVI Hämeen toimistorakennus.

Kahdelta sivultaan Sampola rajautuu kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvaan Karnaalinpuistoon, joka yhdistyy Tampereentien toisella puolella sijaitsevaan Linnanpuistoon. Puistoissa on meneillään peruskorjaukseen liittyvät rakennustyöt.

3.1.2 Hulevedet

Sampolan tontin pinta-ala on käytetty rakentamiseen tehokkaasti ja piha-alueet on asfaltoitu. Hulevedet kerätään kaupungin sadevesiviemäriin, josta ne puretaan Karnaalinpuistoon ja Linnanpuiston läpi kulkevaan avouomaan. Puistojen peruskorjauksen yhteydessä uomaan muotoillaan tulva-altaita, jossa vesi viivytetään ja se puhdistuu ennen ohjaamista Vanajaveteen.

3.1.3 Maaperä

Tontti on pinta- ja pohjamaalajiltaan saraturvetta.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualan länsipuolella on valtatie 3 ja siihen kuuluva Brahenkadun ylittävä silta. Valtatien reunassa on meluaita. Etäisyyttä tontin reunasta on n. 88 m. Tontin pihalla on valtatiestä aiheutuvaksi liikennemelutasoksi vuonna 2022 mallinnettu päivällä 55-60 dB ja yöllä 50-55 dB (Väylävirasto, paikkatieto@vayla.fi).

3.1.5 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa, tontti 109-1-16-4 ja katualue on vuokrattuna Kuurojen Palvelusäätiölle.

3.2 Suunnittelutilanne

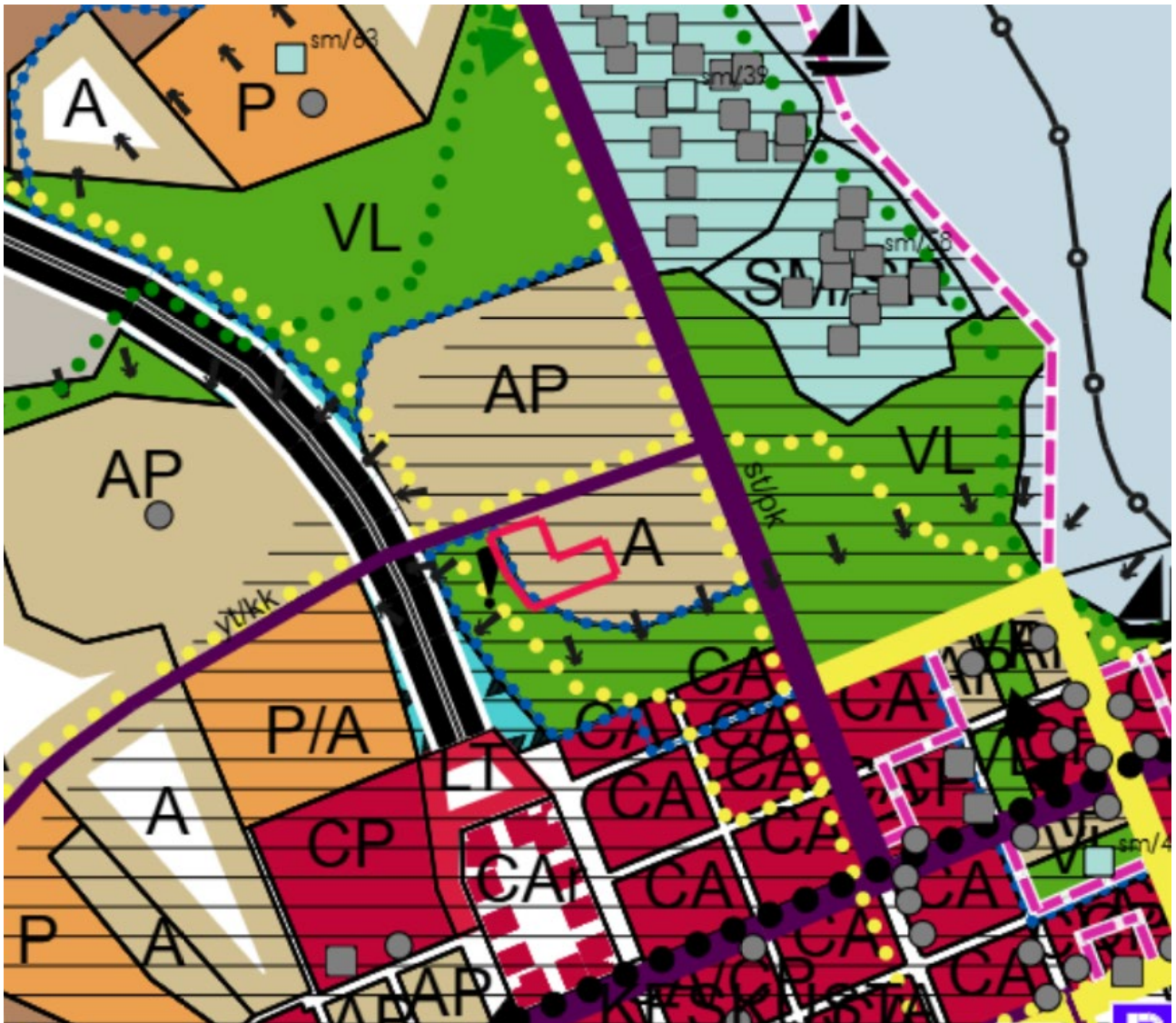
3.2.1 Kantakaupungin yleiskaava 2035

Suunnittelualueella on voimassa Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 14.5.2018 hyväksymä ja 20.5.2020 kokonaisuudessaan lainvoiman saanut Kantakaupungin yleiskaava

2035. Siinä suunnittelualue on asuinaluetta. Asuntotyyppijakauma on tarkoitettu monipuoliseksi. Alueelle voidaan osoittaa myös asumiselle tarpeellisia yksityisiä tai julkisia palveluja, alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä, pysäköintialueita, virkistysalueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita (A).

Tampereentien ja valtatie 3 välinen alue on merkitty vaakaviivalla: arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjauskenttäminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvalisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.

Suunnittelualue rajautuu Karnaalinpuistoon, joka on yleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL). Karnaalinpuisto kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon (sininen palloviiva). Puistossa kulkee keltaisilla palloilla osoitettuja pyöräilyn pääreittejä. Kartassa olevat nuolet viittaavat keskusta-alueen laajenemiseen sekä sen reunavyöhykkeen tiivistämiseen. Suunnittelualueen länsipuolella on merkintä mahdollisesta terveyshaitan poistamistarpeesta. Paikassa on tai on ollut toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän saastumista. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava asemakaavoituksen tai muun suunnittelun yhteydessä.



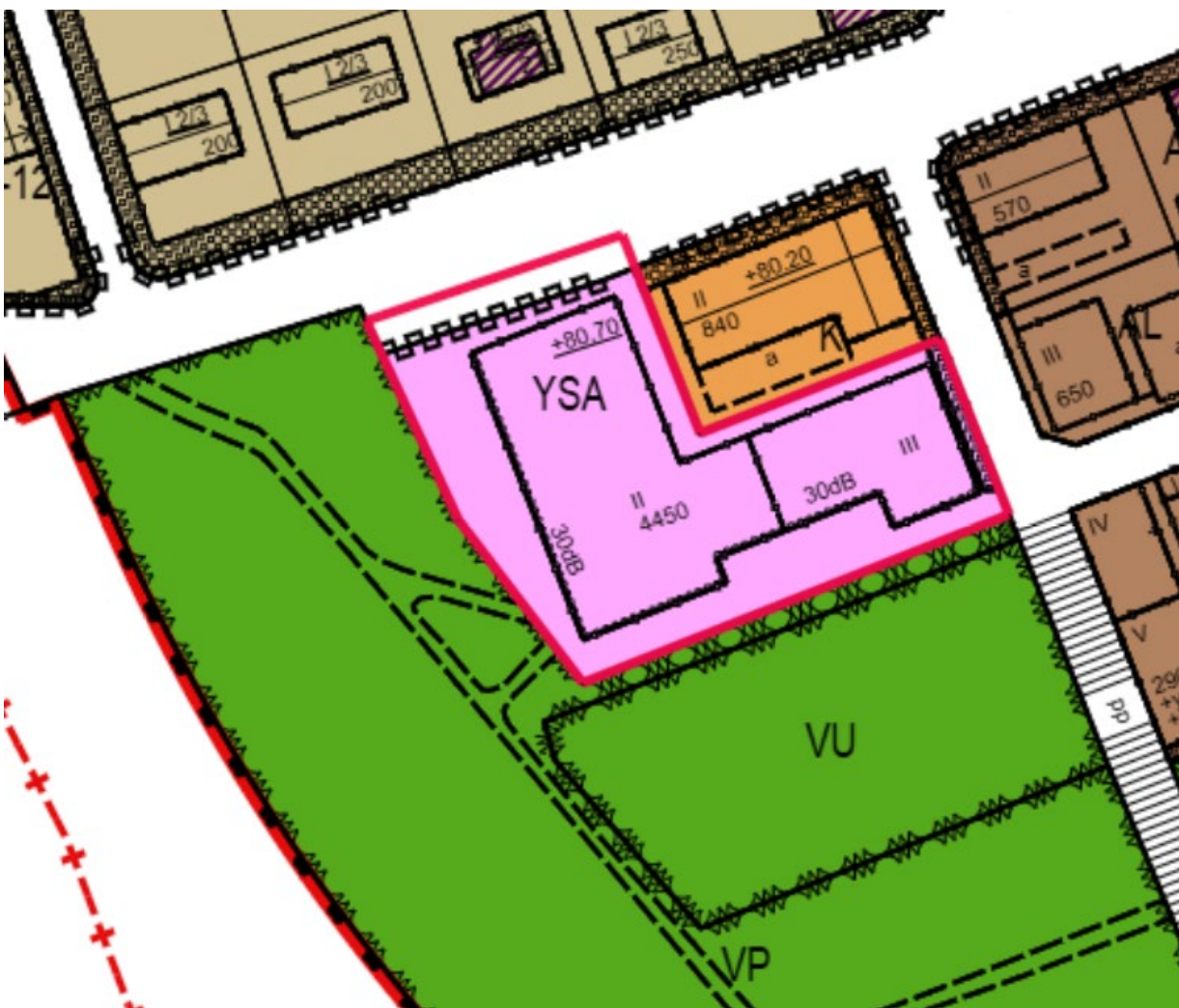
Suunnittelualue on lisätty karttaotteeseen punaisella viivalla.

3.2.2 Asemakaava

Brahenkatu 26 tontille on tehty oma asemakaavamuutos nro 2299 (16.12.2002). Tontti on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja (YSA). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4450 k-m². Rakennusalalla on kahta kerroslukua; II ja III. Rakennusten länsi- ja eteläpuoleiset ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A). Tonttiliittymät voidaan järjestää Linnanniemenkadulta sekä Brahenkadulta yhdestä kohtaa. Linnanniemenkadulla on kadun vieressä istutusalue. Alimman viemäritävän lattiapinnan korkeusasema on + 80,70 m. Yleismääräyksissä on muistutettu,

että rakennettaessa on perustamistavassa huomioitava maaperän kantavuus. Puiston vastaisille rajoille on rakennettava vähintään 120 cm korkea metalli- tai lauta-aita. Tontilla on osoitettava vähintään 1 autopaikka kutakin tontilla sijaitsevaa työpaikkaa kohti sekä kutakin palveluasuntojen kerrosalan 125 m² kohti. Lisäksi tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Brahenkadun katualue tällä kohtaa on osoitettu asemakaavassa nro 1997 (14.2.1991).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.3 Muut suunnitelmat ja päätökset

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 9.12.2024 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Kiinteistörekisteri

Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako. Uusi tontti viedään kaupungin kiinteistörekisteriin.

Poikkeamispäätös

Tontin pihajärjestelyitä koskeva poikkeamispäätös tehtiin 15.1.2020.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Pohjakartta

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

4 Asemakaavan suunnitteluvaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoshakemus on vastaanotettu 6.11.2019.

Kaava laitettiin vireille käynnistämispäätöksellä (13.1.2020 HML/4618/10.02.03.01/2019).

Brahenkatu 26:een on tehty 15.1.2020 myönteinen poikkeamispäätös, jossa puollettiin tonttiliittymän siirtoa sekä vuokratun katualueen käyttämistä pysäköintiin. Yleisen alueen

ottaminen yksityiseen käyttöön edellyttää kuitenkin asemakaavamuutosta ja poikkeamisen ehtona oli asemakaavamuutoksen hakeminen ja laittaminen vireille.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät, seurat ja yhdistykset
- Vammaisneuvosto
- Kaupungin toimialat:
 - Kaupunkirakenne: tontti- ja mittauspalvelut, infran suunnittelu, infran kunnossapito, rakennusvalvonta.
 - Hämeenlinnan Seudun Vesi
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy, Loimua Oy, Telia Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, Digita Oy

4.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoitus on tullut vireille käynnistämispäätöksellä 13.1.2020. Työn käynnistymisestä kuu-
lutettiin yhdessä kaavaluonnoksen kanssa 17.12.2025.

Luonnosvaiheessa

- Kaavoitus päätti kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.
-

- Kartta- ja selostusluonnos asetettiin nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi. Nähtävilläolo pidettiin 17.12.2025–9.1.2026.
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin sähköisellä ilmoitustaululla ja ilmoitettiin naapureille kirjeellä.
- Aineisto oli nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavat ja palvelupiste Kastellissa.
- Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Mielipiteitä ei jätetty.
- Osallisilla oli mahdollisuus sovittuna aikana myös keskustella muutoksesta kaavoittajan kanssa.
- Viranomaisilta, verkostonhaltijoilta ja muilta osallisilta pyydettiin lausunnot ja kaupungin sisäisesti kommentit.

Ehdotusvaiheessa

- Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin annetaan vastineet kaavaselostuksessa.
- Kaavaehdotus ja palautteeseen tehdyt vastineet esitellään kaupunkirakennelautakunnalle, joka päättää aineiston nähtäville laittamisesta.
- Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (vähintään 14 päivää) ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavat sekä kuulutuksella Kaupunkiuutisissa.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan naapureille kirjeellä.
- Mahdollisuus tehdä muistutus nähtävilläoloaikana.
- Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot.
- Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksymisvaiheessa

- Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavan.
 - Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.
 - Valitusaika on 30 vrk lautakunnan päätöksen julkipanosta.
-

- Kaavan hyväksymisestä ja valitusajasta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavat sekä kuulutuksella Kaupunkiuutisissa.
- Kaavan hyväksymispäätöksestä voidaan jättää kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Lainvoimaisuus

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

4.2.3 Viranomais- ja verkostotoimijayhteistyö

Kaavamuutoksen ollessa vähäinen, ei ole tarvetta järjestää viranomaisneuvottelua.

Luonnosvaihe

Suunnittelun käynnistyminen ja asiakirjat lähetettiin tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle. Kaavaluonnoksesta pyydettiin kaupungin sisäisiltä toimialoilta kommentit ja verkostonhaltijoille lähetettiin lausuntopyyntö.

Lupa- ja valvontavirasto (ent.ELY-keskus) pyysi mahdollisuutta arvioida hanketta. Lausunnon antoivat Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosasto (ent. ELY-keskus) sekä Loimua Oy, muita lausuntoja tai kommentteja ei saatu. Lausunto- tai kannanottopyyntö oli mahdollista ottaa tiedonantona, mikäli mitään erityistä lausuttavaa ei ollut.

Sisä-Suomen elinvoimakeskus lausui suunnittelualueen sijoittuvan suurelta osin valtatie 3:n yli 55 dB:n päivämelualueelle. Kaavaluonnoksessa on yleismääräys, joka ohjaa tarkistamaan oleskelualueiden melusuojausta palvelutalon käyttäjien mukaan. Sisä-Suomen elinvoimakeskus muistutti, ettei Liikenneosasto osallistu olemassa olevan meluntorjunnan täydentämiseen tai muihin kaavan myötä mahdollisesti tarvittaviin meluntorjuntatoimenpiteisiin. Vastine: Palvelutalon käyttäjät ovat kuuroja, kuurosokeita, viittomakieltä ja viittomakommunikaatiota käyttäviä sekä muita kommunikoinnissa tukea tarvitsevia asiakkaita. Mikäli palvelutalon käyttäjäryhmä vaihtuu, tulee toimijan tarkistaa liikennemelulta suojatut oleskelualueet.

Loimuan lausunnossa todettiin, ettei heillä ole huomautettavaa. Pyydettiin kuitenkin huomioimaan suunnittelualueella sijaitseva kaukolämpöverkosto. Vastine: Kaukolämpöjohto sijaitsee nykyisellä katualueella ja kaavaehdotuksessa tontille osoitetulla pysäköintialueella, johtoalue on merkitty rasiitteeksi asemakaavaehdotukseen.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto vielä Loimua Oy:ltä. Elinvoimakeskuksen Liikenneosasto ei ilmoittanut tarpeesta lausua enää ehdotusvaiheessa. Muilta viranomaisilta tai verkostonhaltijoilta ei myöskään enää pyydetä lausuntoja asemakaavamuutoksen ollessa vähäinen ja koska luonnosvaiheessa heillä ei ilmennyt tarvetta antaa palautetta. Kaupungin sisäisesti ehdotus lähetetään tiedoksi.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tontin toiminnallisuutta halutaan parantaa liittämällä siihen kaupungille tarpeetonta katualuetta.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Asemakaavaratkaisu

Tontin käyttötarkoitus on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja (YSA). Asemakaavaehdotuksessa tontti 109-1-16-4 on laajennettu katualueelle. Laajennus noudattaa nykyistä kadusta vuokrattua aluetta. Ehdotuksessa tonttia on levennetty n. 7,5 m. Tonttiliittymä on siirtynyt tontin länsinurkkaukseen, muutoin Brahenkadulle on liittymiskielto. Kadun puoleisella tontinrajalla on pysäköimispaikka, lisäksi pysäköintiä on osoitettu hajautetusti myös muualle tontin sisäosiin. Järjestettävät autopaikat on määrätty Hämeenlinnan kaupungin nykyisen pysäköintinormin mukaisesti. Pohjoislaidan pysäköintialueella on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Rakennusoikeus on pyöristetty ylöspäin tasasataan: 4500 k-m², nosto on 50 k-m². Tontin koko kasvaa 408 m², uusi pinta-ala on 6181 m². Tonttitehokkuudeksi tulee 0,73.

Osoitetut rakennusalat ja kerrosluvut ovat nykyisen asemakaavan mukaisia. Rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA valtatie 3:n ja Brahenkadun puoleisilla sivuilla.

Yleismääräyksissä on määrätty oleskelualueiden määrästä sekä niiden melusuojauksen tarkistuksesta palvelutalon käyttäjien mukaan. Lisäksi määrätään esteettömyydestä, puiston puoleisten rajojen aitauksesta sekä pyöräpaikoista, myös muistutetaan huomioimaan rakennettaessa maaperän kantavuus.

Asemakaavaehdotus on liitteessä 3.

5.2 Sitova tonttijako

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 16 tontti 6. Tonttijakokartta liitetään kaava-aineistoon hyväksymisvaiheessa.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutos on teknisluonteinen. Katualue kaventuu, mutta leveyttä jää muutoksen jälkeen edelleen 18 m. Muutos ei vaikuta Brahenkadun jalankulku- ja pyörätiehen tai ajorataan.

Tontin sisäistä toiminnallisuutta on parannettu v. 2020 poikkeamispäätöksen ja toimenpideluvan myötä tapahtuneella rakentamisella. Pihajärjestelyt ja liittymä mietittiin tällöin uudelleen ja pysäköinnille saatiin enemmän tilaa. Brahenkatu 26:lle avattiin uusi tontilleajo tontin länsireunaan. Tästä liittymästä huolto- ja tavaraliikenne voidaan keskittää lastauslaitureille. Brahenkadun vanha liittymä jäi palvelemaan jalankulkua ja pyöräilyä. Saattoliikenne on ohjattu kulkemaan yksisuuntaisena Linnanniemenkadulta pääoven kautta Brahenkadulle. Etelän puoleinen piha on rauhoitettu kokonaan asukkaiden käyttöön. Ratkaisu parantaa tontilla liikkuvien henkilöiden turvallisuutta. Kaavamuutoksen myötä ole tulossa uutta rakennushanketta.

Tieliikennemelua vastaan osoitettu rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyksivaatimus 30 dBA on sama kuin voimassa olevassa

asemakaavassa, jonka mukaan rakennus on rakennettu. Palveluasunnot sijaitsevat hiljaisemmalla puolella, tontin eteläosassa. Arvion mukaan ääneneristävyysvaatimus on edelleen riittävä. Palvelutalon käyttäjät ovat kuuroja, kuurosokeita, viittomakieltä ja viittomakommunikaatiota käyttäviä sekä muita kommunikoinnissa tukea tarvitsevia asiakkaita. Kaava ohjaa tarkistamaan oleskelualueiden melusuojausta palvelutalon käyttäjien mukaan.

Brahenkadun puolelle on tontin reunaan osoitettu 2 m leveä istutusalue, jolla voidaan maaisemoida pysäköintialueen reunaa. Istutusaluetta on myös Linnanniemenkadun varressa.

Tontti on tehokkaasti rakennettu ja pihojen pinnat tehty esteettömyys huomioiden, jolloin hulevesiä läpäisemättömien pintojen määrä on suuri. Hulevedet johdetaan hulevesiputkistossa Karnaalinpuiston ja Linnanpuiston hidastus- ja viivytysalueille ennen johtamista vesistöön.

6 Asemakaavan toteutus

Tavoitteena on saada asemakaava lainvoimaiseksi alku kesällä 2026. Tonttijako vahvistuu kaavan yhteydessä, jonka jälkeen katualue liitetään tonttiin lohkomistoimituksessa. Tontille tulee uusi kiinteistötunnus. Brahenkatu 26:ssa ei tule suurta muutosta nykytilanteeseen, koska katualue on jo vuokrattu säätiön toimintaan.

Hämeenlinna xx. päivänä xxxkuuta 202x

Hannes Häkkinen

kaavoituspäällikkö

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	9.12.2025
Kaavan nimi	Brahenkatu 26		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2600
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6181	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6181

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	0,6181	100,00	4500	0,73	0,0000	50
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6181	100,0	4500	0,73	0,0408	50
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0408	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

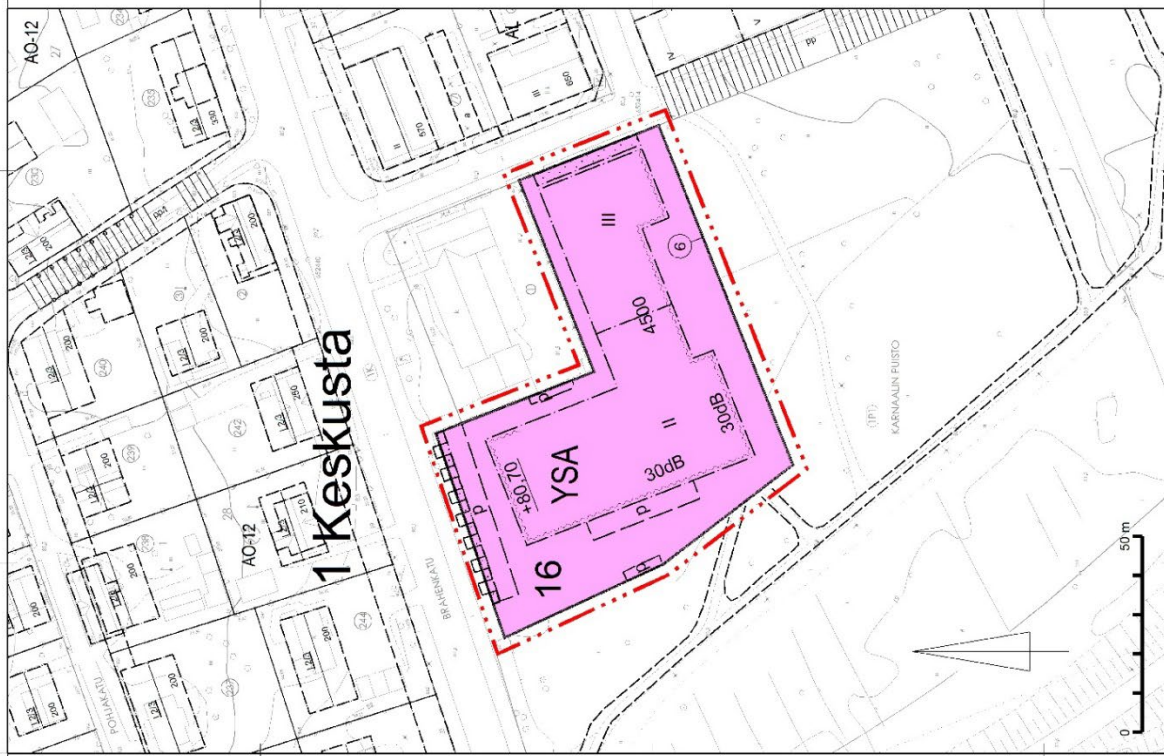
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

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	0,6181	100,00	4500	0,73	0,0000	50
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6181	100,0	4500	0,73	0,0408	50
YSA	0,6181	100,0	4500	0,73	0,0408	50
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0408	
Kadut					-0,0408	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavaluonnos 8.12.2025



YSA

⑥

1 KESK

16

4500

II

+80.70

[]

[p]

30 dBA

[]

[]

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoja palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero ja nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Alleviivattu luku osoittaa alimman viemäritävän lattiatinnan korkeusaseman.

Rakennusala.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Istutettava alueen osa.

Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

YSA-korttelialueelle rakennettaessa on perustamistavassa huomioitava maaperän kantavuus.

Tontilla on varattava asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 5% tontin pinta-alasta. Oleskelualueiden melusuojaus tulee tarkistaa palvelutalon käyttäjien mukaan.

Rakennusten ja tonttitoimintojen tulee olla pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.

Tontin puistoalueisiin rajoittuvat rajat tulee aidata.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

-toimistotiloille 1 ap / 100 k-m2
-sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevat tilat 1 ap / 100 k-m2
-palveluasuminen 1 ap / 300 k-m2

Pyöräpaikat

Työntekijöitä ja vierailijoita varten on varattava katettuja pyöräpaikkoja tarpeen mukaan.

ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTUAJO.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

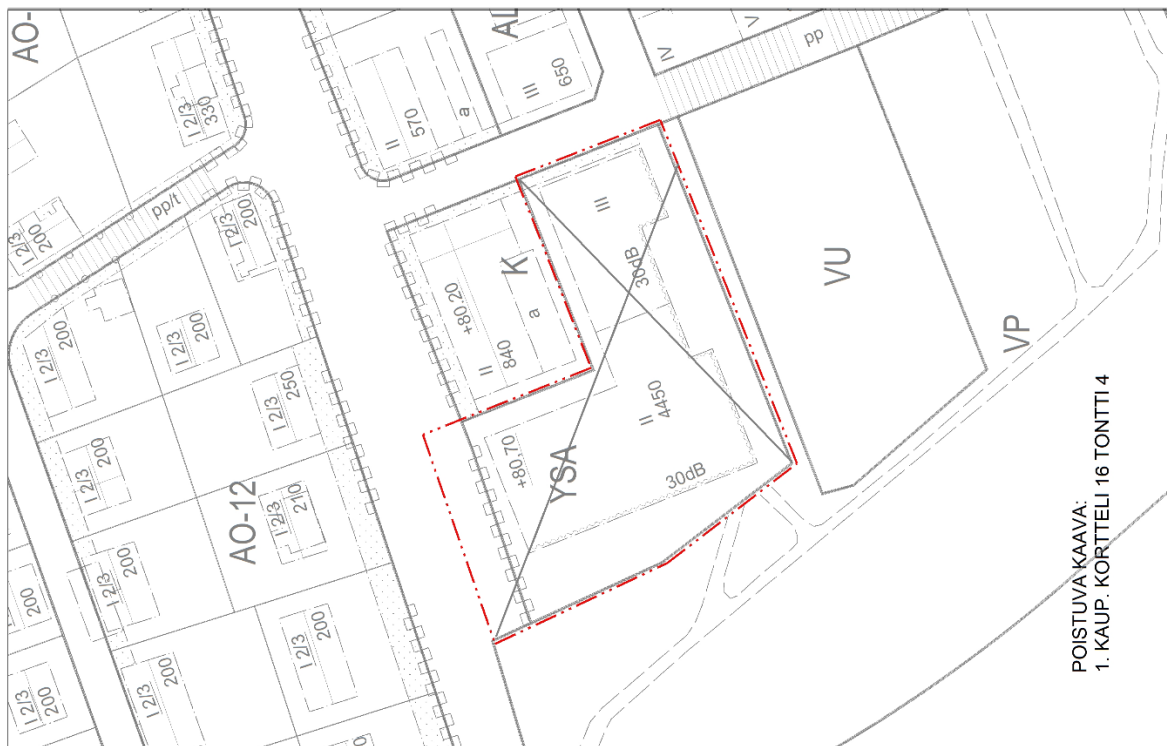
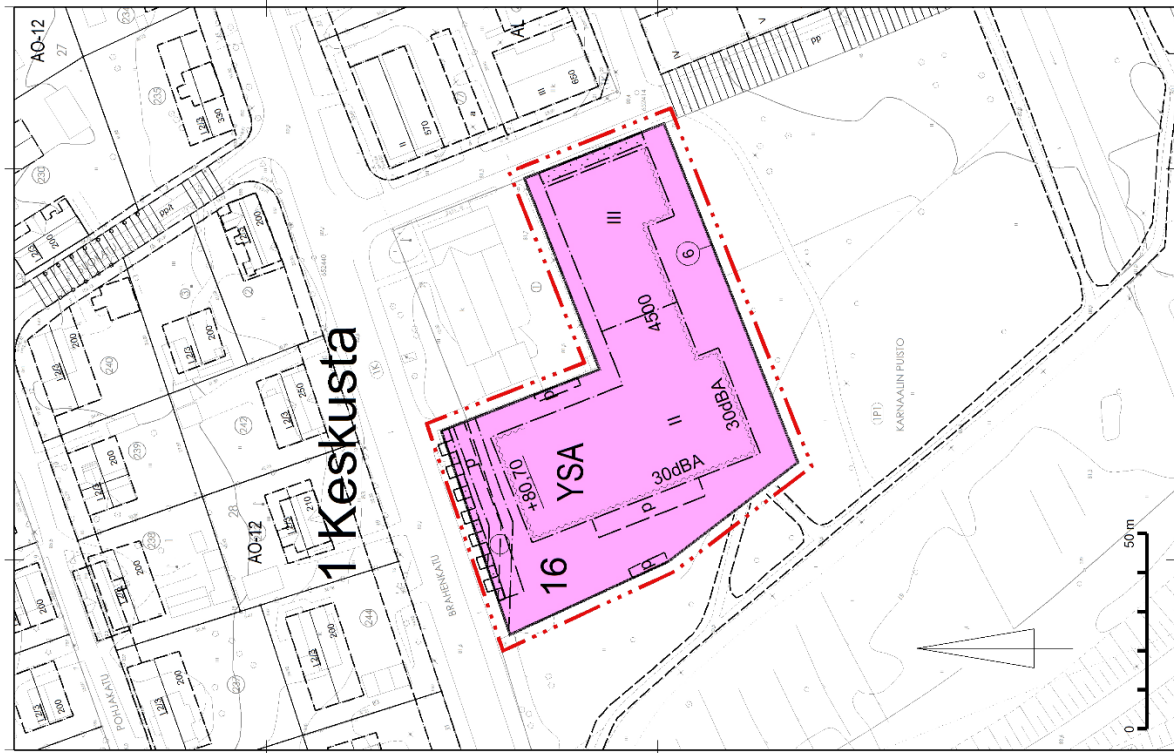
1. KAUP. OSA. KORTTELI 16 TONTTI 6

BRAHENKATU 26

LUONNOS

 HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS	Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a§:n vaatimukset. GEODEETTI ELINA KASTEENPOHJA	Tasokoordinaattijärjestelmä: LIHS-GK25 (L-SG 38/9)				N:O 2600			
		KOK		SUN		M. SUUTARI			
		8.12.2025				M. SUUTARI			
		KOK		SUN		M. SUUTARI			
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ HANNES HÄKKINEN		TULUT VAMANI		RUUT		1000			

Asemakaavaehdotus 2.2.2026



YSA

⑥

1 KESK

16

4500

II

+80.70

p

30 dBA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja.
- 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- Kaupunginosan numero ja nimi.
- Korttelin numero.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Alleiviivattu luku osoittaa alimman viemäritävän lattiapinnan korkeusaseman.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
- Istutettava alueen osa.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

- YSA-korttelialueelle rakennettaessa on perustamistavassa huomioitava maaperän kantavuus.
- Tontilla on varattava asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 5% tontin pinta-alasta. Oleskelualueiden melusuojaus tulee tarkistaa palvelutalon käyttäjien mukaan.
- Rakennusten ja tonttitoimintojen tulee olla pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.
- Tontin puistoalueisiin rajoittuvat rajat tulee aidata.
- Autopaikkoja on varattava vähintään:
 - toimistotiloille 1 ap / 100 k-m²
 - sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevat tilat 1 ap / 100 k-m²
 - palveluasuminen 1 ap / 300 k-m²
- Pyöräpaikat
Työntekijöitä ja vierailijoita varten on varattava katettuja pyöräpaikkoja tarpeen mukaan.
- ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIJAKO.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
1. KAUP. OSA. KORTTELI 16 TONTTI 6

BRAHENKATU 26 EHDOTUS

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS		N:o	2600
	Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54§:n vaatimukset.		Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)	
GEODEETTI ELINA KASTEENPOHJA		Korkeusjärjestelmä: N2000		
		PAIV.	2.2.2026	SIUN.
		MYT.		M. SUUTARI
		TULUT VOIMAK.		M. SUUTARI
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ HANNES HÄKKINEN		SIUN.	1000	

Tonttijakokartta, täydentyy.
