

Takumäenkuja

Hämeenlinnan kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 63 tontteja 11, 12 ja 14-16 koskeva asemakaavan muutos



KAAVANRO:

2646

SISÄLLYS:

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 LIITTEET	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	4
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	21
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	21
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	23
4.4 ASEMAKAAVARATKAISU	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1 KAAVAN RAKENNE	24
5.2 ALUEVARAUKSET	27
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	33
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	35
5.5 NIMISTÖ	35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	36

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 19. PÄIVÄNÄ HELMIKUUTA 2026 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:

Takumäenkujan asemakaavan muutos, kaava nro 2646, HML/1598/10.02.03.01/2017

Kaava-alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 63 tontteja 11, 12 ja 14-16. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 12,9 ha.

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy / maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617 Arto Remes

Yhteystiedot:

Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2

13100 Hämeenlinna

Vireilletulopvm.: 19.1.2017

Kaupunkirakennelautakunta: __.__.2026

Kaupunkirakennelautakunta: __.__.2026

Kaupunkirakennelautakunta: __.__.202_

Kaupunginhallitus: __.__.202_

Kaupunginvaltuusto: __.__.202_

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tiiriön liikekeskuksessa n. 3 km luoteeseen Hämeenlinnan kantakaupungin keskustasta.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 63 liikerakennusten korttelialueen (KM-1, KM-4) tontteja 11 ja 12, liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (KTY) tonttia 14, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) tontteja 15 ja 16 sekä suojaviheraluetta (EV). Suunnittelualueen koko on noin 12,9 ha.



Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Tiiriön Prismän kaupparakennuksen laajentaminen kaakon suuntaan sekä liikenneyhteyden parantaminen välillä Takumäenkuja – Wartiamäentie. Rivitalotonttien osalta kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa tonttien kehittäminen pitkällä aikavälillä liikerakentamiskäyttöön.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Luontoselvitys
2. Liikenneselvitys
3. Hulevesiselvitys

4. Kaavakarttaluonnos
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoitusprosessin käynnistämisen lähtökohtana oli Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n aloite Prisman tontin rakennusoikeuden lisäämisestä kaupparakennuksen laajentamista varten. Kaavoitus tuli vireille 19.1.2017 kuu-
lutetussa vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.

Kaavamuutoksen valmistelua jatkettiin vuonna 2024. Kaavamuutoksen jatkovalmistelussa tuli esille tarve pa-
rantaa liikenneyhteyttä välillä Takumäenkuja – Wartiamäentie. Takumäenkujan katualueen jatkaminen War-
tiamäentiehen saakka laajensi kaavan muutosalueen koskemaan myös Hankkijan ja Motonetin tontteja. Kaa-
vateknisistä syistä kaavan muutosalueeseen liitettiin myös alueen pohjoisosan kaksi rivitalotonttia sekä moot-
toritien varren suojaviheralue.

Asemakaavan muutosluonnoksen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa XX-XX.2026. Kaupunkirakennelau-
takunta päättää asettaa asemakaavamuutosta koskevan aineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista
varten.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidetään XX.X.-XX.X.2026 julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen
kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan XX.X.2026 Kaupunkiuutiset- lehdessä, kaupun-
gin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mie-
lipiteensä.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutoksella muodostuvat 10. kaupunginosan (Pullerinmäki) korttelin 63 KM-10- korttelialueen
tontti 17 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön) ja
KL- korttelialueen tontti 18 (Liikerakennusten korttelialue), korttelin 127 KM-1- korttelialueen tontti 1 (Liike-
rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön), KM-4- korttelialueen tontti 2 (Liike-
rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön ja moottoriajoneu-
vojen huolto- ja korjaustiloja) ja KLA- korttelialueen tontit 3-4 (Liike- ja asuinrakennusten korttelialue) sekä
katu- ja suojaviheraluetta (EV).

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon tultua lainvoimaisiksi tonttijaon mukaiset tontit tulee lohkoa ja uudet tontit viedään kaupungin kiinteistörekisteriin. Rakentamisen ajoitus on maanomistajan päätettävissä kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.

Alueella on kunnallistekninen valmius asemakaavan muutoksella osoitetun rakentamisen toteuttamiseksi. Kunnallisteknisiä palveluita tarjoavat yhtiöt varautuvat mahdollisesti rakentumisen edellyttäviin johtoverkkojen laajentamisiin ja laitteiden sijoittamistöihin alueella. Asemakaavamuutoksella katualueeksi osoitetun Takumäenkujan jatkeen toteuttaminen vaatii kaupungin katuverkon laajentamista nykyisestään.

Asemakaavan toteuttamisen yhteydessä tulee huomioida alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat kunnallistekniikan, hulevesien hallinnan ja tontinkäytön sekä tavoitellun kaupunkikuvallisen ilmeen huomioimiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on keskeinen osa Hämeenlinnan Tiiriön liikekeskuksen rakentunutta kauppa-aluetta. Alueella toimii Prisman hypermarket, mm. maatalous-, kone- ja puutarhakaupan erikoistavarakauppa Hankkija sekä mm. autoilun ja harrastamisen erikoistavarakauppa Motonet. Alueen pohjoisosassa sijaitsee kaksi rakentunutta rivitalotonttia. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi moottoritien varressa sijaitseva suojaviheralue.

Suunnittelualueeseen kuuluvat asemakaavoitetut liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1), liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön (KM-4), liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KTY), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä suojaviheraluetta (EV). Suunnittelualueen koko on noin 12,9 ha.

Suunnittelualueen historiaa

Suunnittelualue on ollut ennen nykyisen kauppa-alueen rakentumista pääosin pelto- ja suoaluetta. Ennen Helsinki-Tampere moottoritien rakentumista valtatie 3 on kulkenut suunnittelualueen poikki Prisman kaupparakennuksen kohdalta ja edelleen Hankkijan myymälärakennuksen eteläpuolelta. Erikoistavarakauppa Hankkijan myymälärakennus on rakentunut vuonna 2003, Prisman hypermarket on avattu vuonna 2008 ja erikoistavarakauppa Motonet vuonna 2017. Alueen pohjoisosan rivitalot ovat rakentuneet 1990- luvulla.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole juurikaan luonnontilaista ympäristöä. Rakentuneiden liike- ja rivitalotonttien viher- ympäristö muodostuu lähinnä hoidetuista nurmikko- ja istutusalueista.

Prisman tontin länsiosassa Wartiamäentien varressa sijaitsee lähinnä nuorta lehtipuustoa ja mäntyjä kasvava pienialainen metsikkö. Metsikön länsireunassa kasvaa yksi näyttävä vanha mänty, joka suositellaan kaava- muutosta varten laaditussa luontoselvityksessä säästettäväksi erikoisuutensa vuoksi. Tiiriöntiehen ja mootto- ritien ramppialueeseen rajautuva suojaviheralue on lähinnä nuorta lehtipuustoa kasvava metsäalue. Mootto- ritien varressa kulkeva Rautamonoja on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa luo- kohteena. Suunnit- telualueen itäreunassa/itäpuolella pääosin moottoritiealueella on kapea puusto- ja pensaskaistale.

Prisman tontin länsiosassa pienialaiseen metsikköön on tehty kaavamuutosta varten luontoselvitys (Hämeen- linnan kaupunki 2025). Luontoselvityksen mukaan kyseinen metsäalue on pinta-alaltaan pieni ja muusta luon- non ympäristöstä eristynyt lehtipuuvaltainen, pieni metsikkö. Alue on roskaantunut, joka osaltaan johtuu jä- tejakeiden kierrätyspisteen läheisyydestä. Puustossa kasvaa iäkkäämpiä tuomia, raitoja ja ohutta lahopuustoa on jonkin verran maassa. Lounaisreunalla rivissä kasvavat vaahterat ovat todennäköisesti istutettuja. Alueen länsipuolella huomio kiinnittyy erikoiseen ja iäkkääseen mäntyyn, jossa on useita paksuja oksia. Avoimilla alu- eilla puut saavat paljon valoa. Valoisissa oloissa kasvanut mänty voi kehittää leveän latvuksen ja paksut, vah- vat oksat. Joten alue on todennäköisesti ollut pitkään avointa ja maaperän rehevyys voi viitata vanhaan pelto- käyttöön. Kasvillisuus on melko tyypillistä rehevän maan lajistoa ja vähäravinteisemmalla eteläreunalla esiin- tyy yleisiä niittylajeja. Suomen Lajitietokeskuksen lajirekisterin mukaan metsikön alueella ei ole havaintoja uhanalaisista lajeista. Alueelta suositellaan säästettävän erikoisuutensa vuoksi ja luonnonmuistomerkiksikin sopiva näyttävä mänty. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 1.

Suunnittelualueen maaperä koostuu hiesusta, hienosta hiedasta, saraturpeesta ja täyttemaasta.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueen lounaispuolella lähimmillään n. 450 m etäi- syydellä sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeä 1- luokan pohjavesialue (Ahvenisto-Parolan pohjavesialue, 0410905).

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Hulevedet

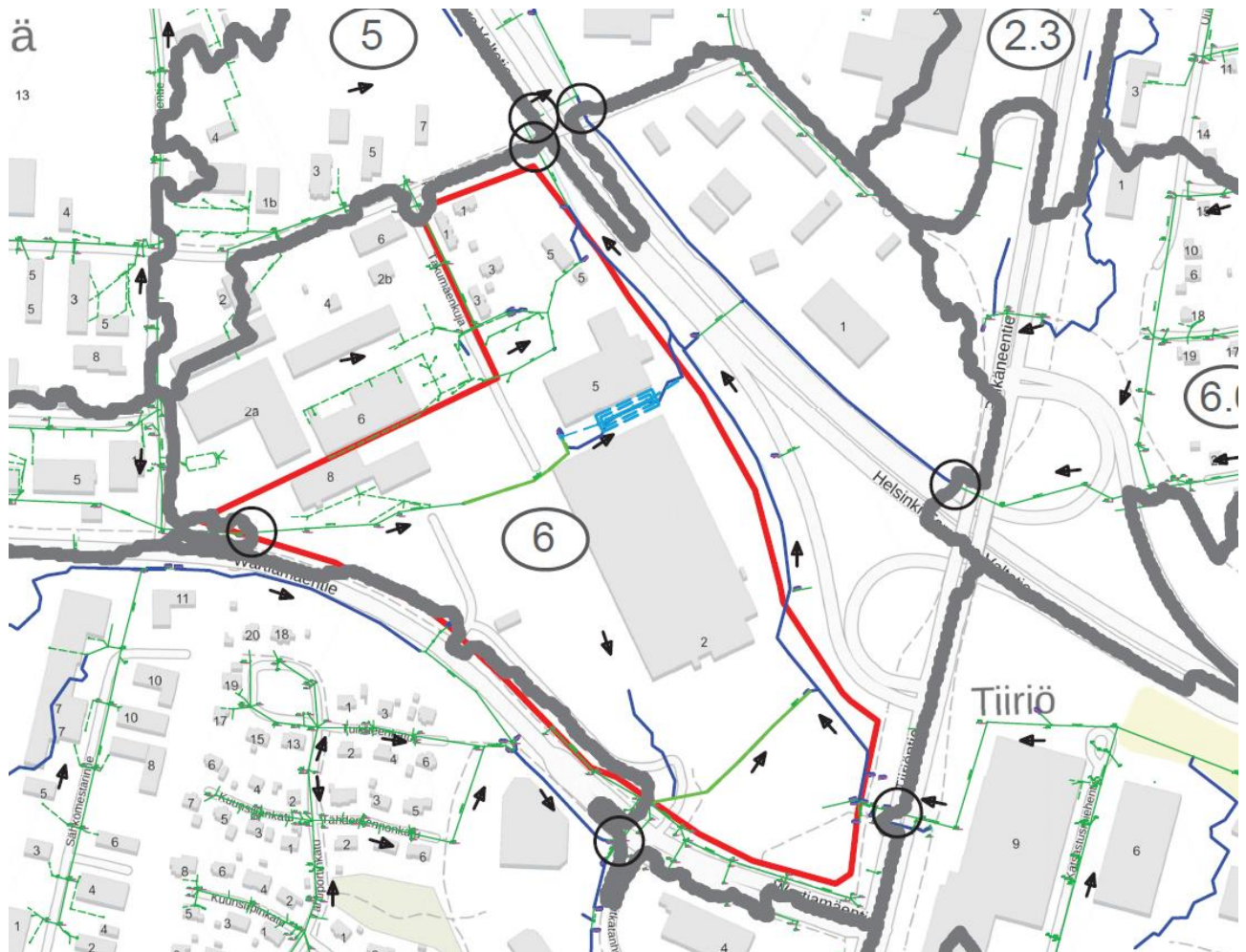
Hulevedellä tarkoitetaan vesihuoltolain määritelmän mukaan maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä.

Tiiriön ja lähiympäristön alueiden hulevesien hallintaa varten on laadittu useita hulevesiselvityksiä. Suunnitelualuetta koskien on tehty vuonna 2015 Motonetin tontin suunnittelun yhteydessä hulevesiselvitys, jonka suositukset on huomioitu Motonetin tontin rakentamisessa. Motonetin tontin eteläosaan on mm. rakentunut hulevesien viivytysallas ja tontin pohjoisosaan tasausallas. Laajojen valuma-alueiden hulevedet kulkevat hulevesiverkostoa pitkin Motonetin ja Prisman tonttien läpi moottoritiealueella kulkevaan ojaan (Rautamonoja), joka jatkuu moottoritien alituksen jälkeen aina Vanajaveteen saakka. Alueen nykyinen hulevesiverkosto on esitetty kuvassa 2.

Kaavamuutosalue on jo nykyisellään pääosin vettä läpäisemätöntä tai huonosti läpäisevää rakentamis-/piha-aluetta. Kaavamuutoksen tavoitteena oleva lisärakentaminen lisää lähinnä vettä läpäisemättömien kattopintojen määrää. Kattopintojen lisääntyminen ei niinkään lisää hulevesien määrää alueella, mutta saattaa kasvattaa hulevesien virtausnopeuksia. Uusilla rakentamisalueilla kiinnitetään entistä enemmän huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesien hallinnan tarpeet otetaan huomioon jo maankäytön suunnittelussa.

Kaavamuutosta varten on laadittu hulevesiselvitys (Hämeenlinnan kaupunki 2026). Selvityksessä kuvataan yksityiskohtaisesti hulevesien hallinnan nykytilanne, selvitetään kaavamuutoksen vaikutus hulevesien määrään ja annetaan kaavamuutoksen mukaisen maankäytön toteuttamista ohjaavia hulevesien hallinnan

suosituksia. Hulevesiselvitys on liitteenä 3.



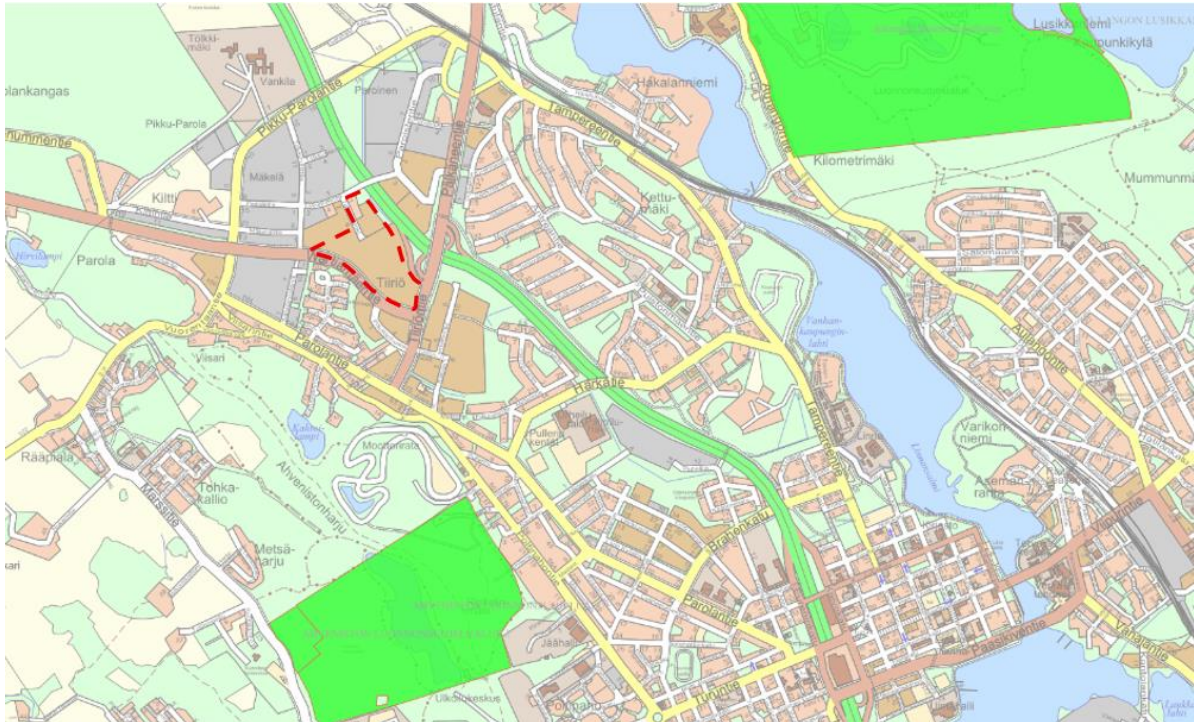
Kuva 2. Nykyinen hulevesiverkosto (Hulevesiselvitys, Hämeenlinnan kaupunki 2026).

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole maa- ja metsätalouskäytössä olevia alueita.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. Lähin luonnonsuojelualue (Ahveniston luonnonsuojelualue) sijaitsee n. 1 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelän suuntaan ja lähin Natura 2000- verkostoon kuuluva alue (Ahvenistonharju – Vuorenharju, SAC) n. 750 m suunnittelualueesta lounaaseen.



Kuva 3. Luonnonsuojelualueet on esitetty opaskartalla vihreällä värillä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin Tiiriön vanhaa liikerakentamisaluetta. Alueella sijaitsee erikoistavarakauppa Hankkijan vuonna 2003 rakentunut myymälärakennus, Prisman vuonna 2008 avattu hypermarket ja vuonna 2017 avattu erikoistavarakauppa Motonet. Takumäenkujan varressa alueen pohjoisosassa sijaitsee kaksi 1990- luvulla rakentunutta rivitalotonttia (Kuvat 4 ja 5).

Hankkijan liikerakennuksen koko on noin 2600 m², josta noin 1100 m² on myymälätiloja ja noin 1500 m² varasto-, sosiaali- ja teknisiä tiloja. Liikerakennuksen yhteydessä on lisäksi puutarhamyymälän alue. Hankkijan tontti on muilta osin sekä pysäköinti-, liikenne- ja ulkovarastointialuetta.

Prisman liikerakennuksen koko on noin 20000 m², josta noin 15500 m² Prisman, ravintoloiden ja etuliikkeiden asiakastiloja ja noin 4500 m² muita tiloja. Prisman tontin länsiosassa sijaitsee polttoaineen jakelupiste ja kierätyspiste. Tontin eteläosassa on mainospylöni. Tontti on muilta osin lähinnä asiakaspysäköinti- ja liikennealuetta. Huollon ja logistiikan alueet ovat liikerakennuksen takana moottoritien varressa.

Motonetin tontilla on käytetty rakennusoikeutta noin 5000 k-m². Motonetin liikerakennuksessa on myymäläpinta-alaa noin 2400 m² sekä lisäksi korjaamo-, varasto-, sosiaali- ja teknisiä tiloja. Lisäksi Motonetin tontille on rakentunut rengashotelli. Muu osa Motonetin tontin alueesta on lähinnä asiakaspysäköintikäytössä. Huollon ja logistiikan alueet ovat liikerakennuksen takana moottoritien varressa. Tontin itäreunaan ja

liikerakennuksen kaakkoispuolelle on rakentunut hulevesialtaat.



Kuva 4. Suunnittelualue kaakon suunnasta ilmakuvattuna vuodelta 2025 (Hämeenlinnan kaupunki).



Kuva 5. Suunnittelualue pohjoisen suunnasta ilmakuvattuna vuodelta 2025 (Hämeenlinnan kaupunki).

Asuminen

Alueen pohjoisosassa Takumäenkujan varressa sijaitsee kaksi Hämeenlinnan kaupungin omistamaa rivitalotonttia. Molemmille tonteille on rakentunut kaksi rivitalorakennusta. Rivitaloalueella on 18 asuntoa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Tiiriön liikekeskuksen alue on tärkeä työpaikka-alue, ja suunnittelualueen yritykset työllistävät merkittävän määrän työntekijöitä.

Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita. Lähin virkistysalue sijaitsee Wartiamäentien toisella puolella, jossa sijaitsevat Pitkätanhanpuisto ja Tähtiportinpuisto.

Liikenne

Alueen sijainti on liikenteellisesti edullinen. Alueen itäpuolella kulkee Helsinki-Tampere valtatie ja etelä-/län-sipuolella Tiiriöntie ja Wartiamäentie (yhdystie 130). Pohjoisen suunnasta alueelle pääsee myös Takumäenkujan kautta.

Ajoneuvoliikenteen kulku Prisman tontille tapahtuu pääasiassa kahden Wartiamäentiellä olevan liittymän kautta, joista etelän puoleinen on liikennevalo-ohjattu. Hankkijan ja Motonetin tonteille sekä rivitalotonteille kuljetaan lähinnä Wartiamäentien pohjoisemman liittymän ja edelleen Prisman tontin läpi kulkevan ajoyhteyden kautta. Kauppojen tonteille ja rivitalotonteille on mahdollista kulkea myös pohjoisen suunnasta Takumäenkujan kautta.

Prisman tontin läpi naapuritonteille kulkevaa ajoyhteyttä on katsottu tarpeelliseksi parantaa osana asemakaavamuutosta.

Tiiriön alueella on kattava jalankulku- ja pyöräilyverkko. Tiiriöntien ja Wartiamäentien varressa suunnittelualueen puolella kulkee kevyen liikenteen väylät, joilta on liittymät ja jatkoyhteydet Prisman tontille ja

liikerakennukseen. Kevyen liikenteen väylä jatkuu Prisman liikerakennuksen edustalta Motonetin tontille. Hankkijan tontille ja rivitalotonteille ei ole erillistä kevyen liikenteen yhteyttä.

Tiiriön alue on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikennettä käyttäen. Hämeenlinnan kaupunki- ja seutulii- kenteen bussit liikennöivät alueelle. Suunnittelualuetta lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Wartiamäentiellä ja Tiiriöntiellä. Lisäksi arkipäivisin liikennöivä palvelubussi (palvelulinja 7) pysähtyy Prisma-keskuksessa.

Liikenteen nykytila on kuvattu yksityiskohtaisemmin kaavamuutosta varten laaditussa liikenneselvityksessä (Liite 2).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin eikä valtakunnallisesti merkittä- viin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Suunnittelualue ei kuulu Museoviraston laatiman valtakun- nallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin perusteella valtakunnallisesti merkittäviin arkeo- logisiin alueisiin (VARK- alueet) eikä alueelta ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu HS- Veden vesihuollon toiminta-alueeseen (vesi, jätevesi) ja alueen nykyiset liikera- kennukset ja rivitalot on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella on jakelujännitteinen sähköverkko.

Laajojen valuma-alueiden hulevedet kulkevat hulevesiverkostoa pitkin Motonetin ja Prisman tonttien läpi alueen itäpuolen moottoritiealueella kulkevaan ojaan (Rautamonoja), joka jatkuu moottoritien alituksen jäl- keen aina Vanajaveteen saakka. Motonetin tontin eteläosaan on rakentunut hulevesien viivytysallas ja tontin pohjoisosaan hulevesien tasausallas.

Prisman kauppakiinteistö hyödyntää aurinkovoimaa sähköntuotannossa ja kylmälaitteiden lauhdelämpö hyö- dynnetään kauppakiinteistön lämmityksessä.

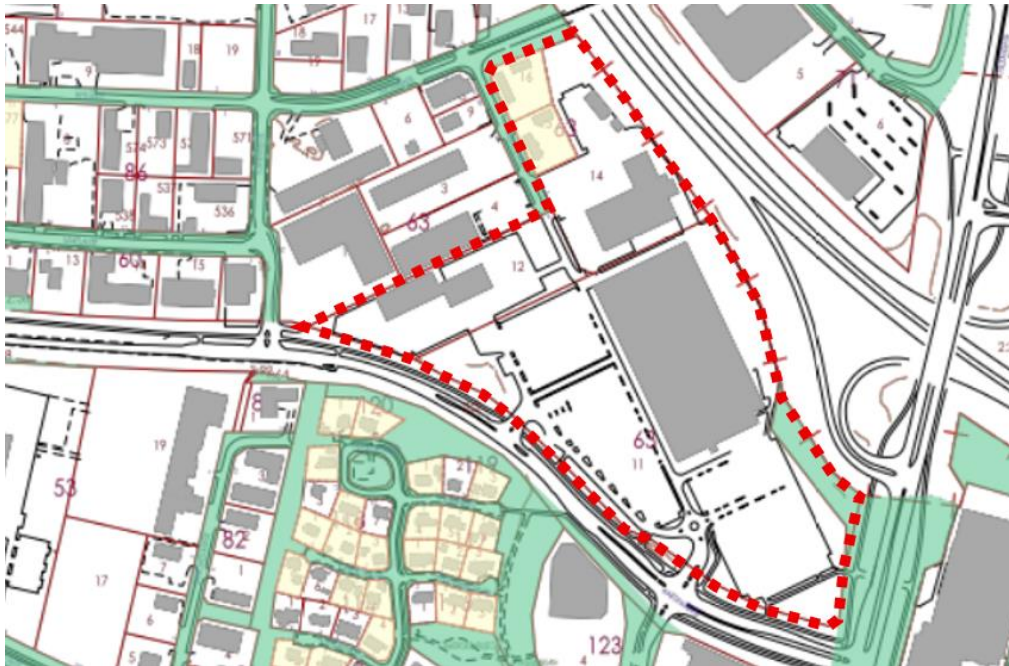
Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue rajautuu itäosasta Tampere-Helsinki moottoritie. Moottoritien liikenne aiheuttaa alueella meluhäiriötä. Myös alueen muu ajoneuvoliikenne ja kaupallisten palvelujen aiheuttama raskaiden ajoneuvo- jen liikenne saattaa aiheuttaa häiriötä ympäristöön.

Alueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Maanomistus

Hämeenmaan kiinteistöt Oy omistaa Prisman tontin (kiinteistö 109-10-63-11). Hankkijan tontin (kiinteistö 109-10-63-12) omistaa Hankkija-Maatalous Oy ja Motonetin tontin (kiinteistö 109-10-63-14) Broman Yhtiöt Oy. Rivitalotontit (kiinteistöt 109-10-63-15, 109-10-63-16) ja suojaviheralue (kiinteistö 109-10-9908-6) ovat Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa (Kuva 6).



Kuva 6. Hämeenlinnan kaupungin maanomistus suunnittelualueella (vihreät ja keltaiset alueet)

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmää. Ympäristöministeriön määrittelemien alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- o varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- o auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- o toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaisyhteistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- o edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Tätä asemakaavan muutosta koskevia maankäytön suunnittelussa soveltuvin osin huomioitavia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

- o Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan

edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. (Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen- tavoite)

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle. Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet (Tehokas liikennejärjestelmä- tavoite)
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista. Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet. (Terveellinen ja turvallinen elinympäristö- tavoite)
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä. (Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat- tavoite)
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin. Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä. (Uusiutumiskykyinen energiahuolto- tavoite)

Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 (kuva 7) on tullut voimaan vuonna 2019. Kaavahierarkiassa Hämeen liiton laatima maakuntakaava ohjaa Hämeenlinnan kaupungin laatimia tarkempia kaavatasoja; yleiskaava ja asemakaava.

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueen kiinteistöt 109-10-63-11 ja 109-10-63-12 sekä kiinteistön 109-10-63-14 eteläosa ovat kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä **KM1 (185, Tiiriö)**.

Maakuntakaavassa osoitetaan merkinnöillä KM1, KM2 ja KM3 keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan kohteet, alueet tai keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa ja saavutettavuutensa perusteella soveltuvat merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijaintipaikoiksi eikä niillä kaupan laatuun perustuvan mitoituksen vuoksi ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Hämeenlinnan Tiiriön KM1-alueelle voi sijoittua merkittävässä määrin myös asumista.

Suunnittelumääräys: Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset ja edistettävä saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta.

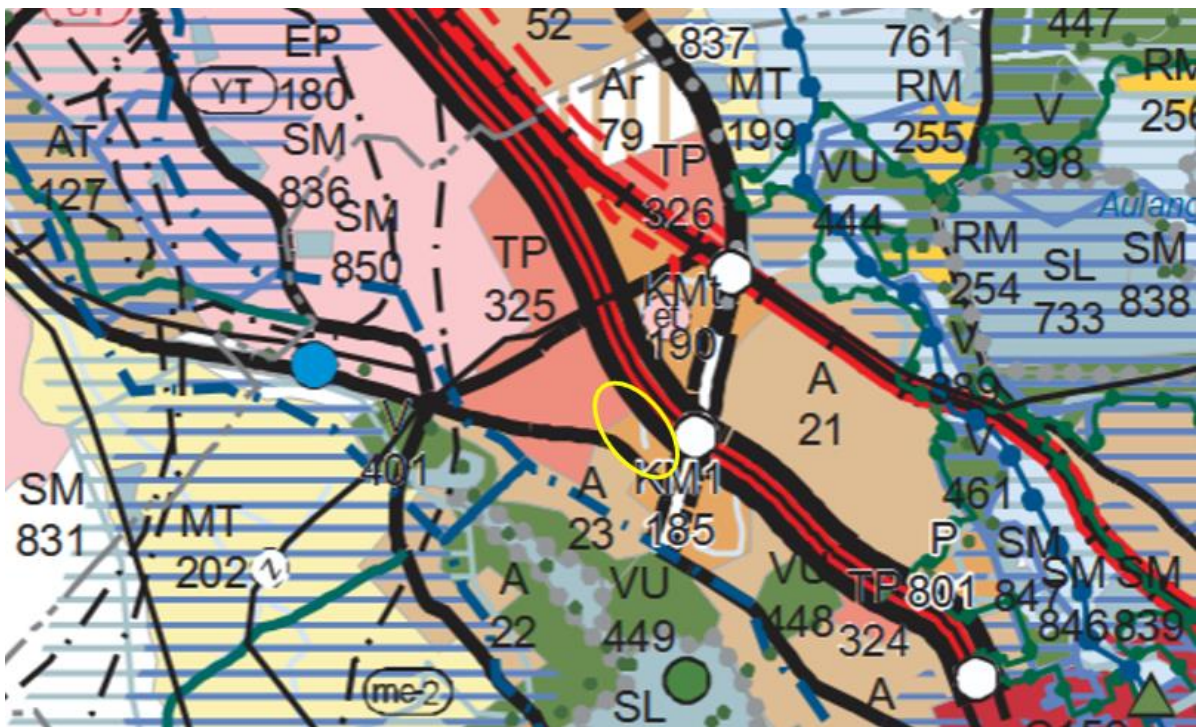
Tiiriön KM1-alueella vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on suunnittelumääräyksen mukaan yhteensä enintään 140 000 k-m². Tilaa vaativan erikoiskaupan ohella kokonaismitoitukseen saa sisältyä päivittäistavarakauppaa enintään 15 000 k-m² ja erikoiskauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa enintään 45 000 k-m².

Kiinteistön 109-10-63-14 pohjoisosa on maakuntakaavassa 20240 työpaikka-alue **TP (325, Mäkelä)**. Suunnittelumääräyksen mukaan TP-alueella voi olla tuotantotoimintaa, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhaiiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen

järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että alueelle voidaan järjestää toimivat liikenneyhteydet, mukaan lukien kevyenliikenteen järjestelyt.

Suunnittelualan viereinen Helsinki-Tampere valtatie on osoitettu maakuntakaavassa merkittävästi parannettavana moottoritienä (MT). Suunnittelualuetta rajaava Tiiriöntie on osoitettu kaksiajorataisena päätienä tai -katuna (kar) ja Wartiamäentie seututienä (ST).

Suunnittelualueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeusvaikutteisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnon-suojelualueita tai luontotyyppialueita.



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualan sijainti on esitetty likimäärin keltaisella ympyrällä.

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:n 1. vaihemaakuntakaava

Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 27.11.2023 käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen. Päätöksen mukaan maakuntakaava laaditaan kaikki Kanta-Hämeen kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana, joka täydentää voimassa olevaa Kanta-Hämeen maakuntakaavaa 2040.

1. vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea maakunnan muutosta kohti ekologisesti kestävästä taloudesta ja kasvusta, joka ei perustu luonnonvarojen ylikulutukseen ja fossiilisiin polttoaineisiin. Tähän pyritään hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa

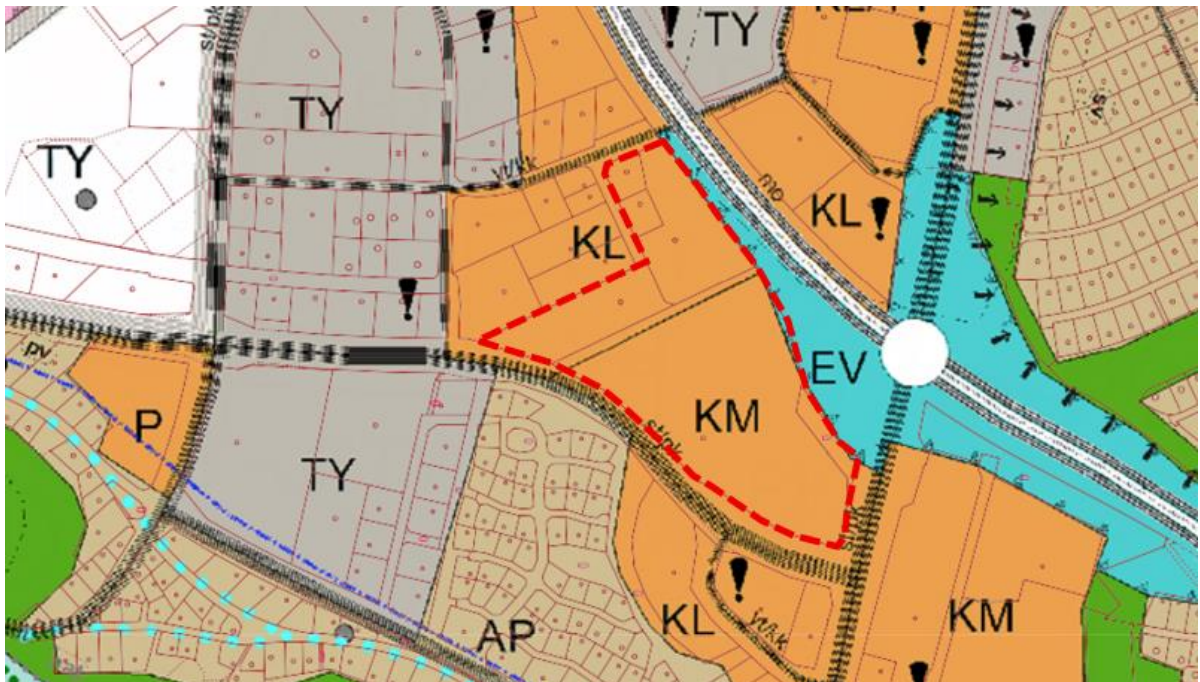
olevia rakenteita, edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestäväää käyttöä. Kaavan maankäyttöratkaisuilla tuetaan ja edistetään uusiutuviin energialähteisiin nojautuvaa energiantuotantoa, päästöjen vähentämistä sekä pyrkimystä vähähiiliseen talouteen. Liikenteen aluevarauksilla pyritään turvaamaan kestävä ja turvallinen palvelutaso arjen liikkumiselle sekä elinkeinoelämän kuljetusten sujuvuus taloudellisesti ja tehokkaasti.

Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 1. vaihemaakuntakaavan luonnos on julkisesti nähtävillä mielipiteiden ilmaisua ja lausuntojen antamista varten 7.1. – 20.2.2026 välisenä aikana.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 1. vaihemaakuntakaavaluonnoksen aluevarauksia.

Yleiskaava

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



Kuva 8. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen raja on esitetty likimäärin punaisella katkoviivalla.

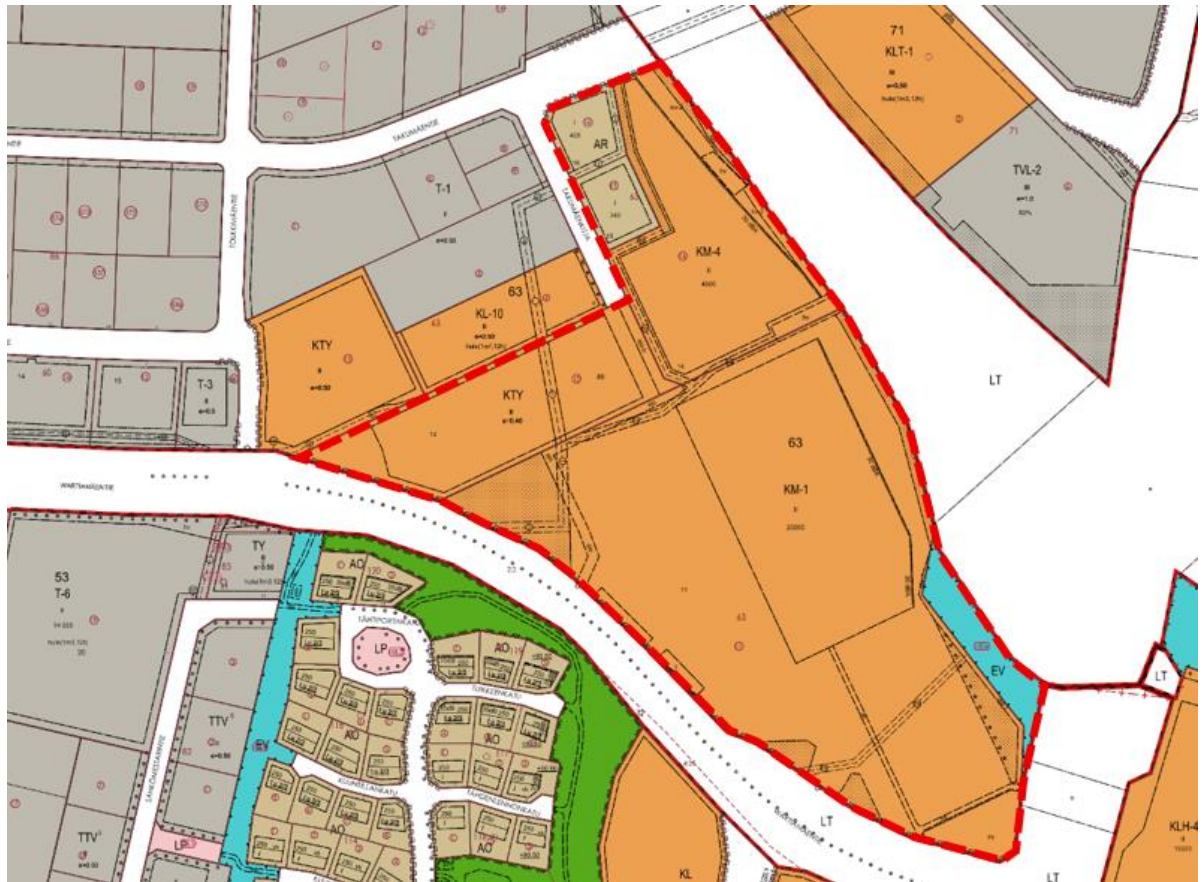
Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 (29.9.2018) suunnittelualueen eteläosa on osoitettu kaupan alueeksi (KM) (kuva 8). Yleiskaavamääräyksen mukaan KM-alue varataan seudullisesti merkittävälle kaupan palveluille.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu yleiskaavassa kaupan alueeksi (KL). Alue varataan alueellisesti merkittävälle paljon tilaa vaativille kaupan palveluille. Alueelle ei saa sijoittaa merkittävää päivittäistavarakauppaa. Pienet kaistaleet kiinteistön 109-10-63-11 itäosan aluetta kuuluvat yleiskaavan suojaviheralueeseen (EV). Suojaviheraluetta tulee kehittää puistomaisena. Kaavan muutosalue rajautuu Tiiriöntiehen ja Wartiamäentiehen, jotka on osoitettu yleiskaavassa seututie/pääkatu-merkinnällä (st/pk). Suunnittelualueen pohjoispuolinen Takumäenkujan osa on osoitettu yhdystie/kookajakatu-merkinnällä (yt/kk).

Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee kolmen eri asemakaavan alueella. Asemakaavayhdistelmä on esitetty kuvassa 9. Kiinteistöjen 109-10-63-11 ja 109-10-63-14, 109-10-63-15 ja 109-10-63-16 alueilla on voimassa asemakaava 2523 vuodelta 2016. Asemakaavassa 2523 korttelin 63 tontin 11 käyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). KM-1-tontille saa sijoittaa polttoaineen auto-maattisen jakeluaseman. Tontin rakennusoikeus on 20 000 k-m² ja kerrosluku on II. Tontin alueelle on osoitettu Wartiamäentieltä lähtevä ohjeellinen ajoyhteys (ajo) ja tontin eteläosaan Tiiriöntieltä ja Wartiamäentieltä lähtevät ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat (pp). Korttelin 63 tontin 14 käyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön ja moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaustiloja (KM-4). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja. Tontin rakennusoikeus on 4500 k-m² ja kerrosluku on II. Korttelin 63 tontit 15 ja 16 on osoitettu asemakaavassa 2523 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontin 15 rakennusoikeus on 340 k-m² ja tontin 16 rakennusoikeus 425 k-m². Tonttien kerrosluku on I. Kiinteistön 109-10-63-12 alueella on voimassa asemakaava 2375 vuodelta 2007. Korttelin 63 tontti 12 on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontin tehokkuusluku on e=0.40 ja kerrosluku on II.

Yleisellä alueella 109-10-9908-6 on voimassa asemakaava 2294 vuodelta 2003. Alue on osoitettu asemakaavassa suojaviheralueeksi (EV).



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on esitetty punaisella katkoviivarajauksella.

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavamuutosta varten laaditut selvitykset

- Luontoselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 5.9.2025)
- Katualueen yleissuunnitelma, Takumäenkujan jatko (Hämeenlinnan kaupunki, 2025)
- Liikenneselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
- Hulevesiselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
- Prisman tontin aluesuunnitelmaluonnos, (A1 Arkkitehdit Oy, Jani Talonpoika, 2026)

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään soveltuvin osin aluetta koskevia aiempia selvityksiä.

Muut aluetta koskevat selvitykset

Kantakaupungin yleiskaavoituksen yhteydessä laaditut selvitykset vuosina 2016–2017.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekielloja.

Toimenpiderajoitukset ja myönnetyt luvat

Kaavamuutosta koskevaan alueeseen ei kohdistu toimenpiderajoituksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoitushanke tuli vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa (kuulutus 19.1.2017). Kaavamuutostyöhön on ryhdytty Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n aloitteesta, koska nykyistä Prisman liikerakennusta on tarve laajentaa kaupan palvelujen kehittämiseksi. Kaavamuutoksen valmistelussa on tullut esille tarve parantaa liikenneyhteyttä välillä Takumäenkuja – Wartiamäentie sekä huomioida alueen pohjoisosan rivitalotonttien kehittämisen pitkällä aikavälillä liikerakentamiskäyttöön.

4.2 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:
 - o kaupunkirakenne: maankäyttöpalvelut, infrasuunnittelu sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut ja rakennusvalvonta, terveysvalvonta ja ympäristönsuojelu
 - o Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo
 - o Hämeenlinnan seudun Vesi Oy
- Lupa- ja valvontavirasto, Sisä-Suomen Elinvoimakeskus
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy, teleoperaattorit

Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa (kuulutus 19.1.2017).

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen laatimisen aloitus ja kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma saatetaan viranomaisille tiedoksi luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä xx.xx.2026.

Kaavaluonnoksesta pyydetään kommentit tai lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta sekä verkostojen haltijoilta. Asemakaavaehdotuksesta annetaan viranomaisille jälleen mahdollisuus antaa lausunto tarvittaessa.

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

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Naapureita tiedotetaan kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit / lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (30 pv), jolloin asiakirjoihin pystyy tutustumaan myös kaavoitusyksikössä, Palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydetään toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen, kaavoitusyksikköön Wetterhoffinkatu 2, 2. krs tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Suullisen palautteen pystyy antamaan suunnittelijalle tai soittamalla asiakaspalvelunumeroon.

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

Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 30 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 (AKL 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 kaupunkirakenne@hameenlinna.fi.

Hyväksyminen: xx.xx.202x

Kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana. Valitusaika on 30 vrk valtuuston päätöksen julkipäivästä.

Lainvoimaisuus

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

AKL - Alueidenkäyttölaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Tiiriön Prisman liiketoiminnan kehittäminen laajentamalla nykyistä kaupparakennusta kaakon suuntaan. Kaupan liiketilaa on tarve laajentaa n. 5000 k-m². Lisäksi kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuus sijoittaa Prisman tontille autopesula.

Hämeenlinnan kaupungin tavoitteena on parantaa ajoneuvo- ja kevyenliikenteenyhteyttä välillä Takumäenkuja – Wartiamäentie. Nykyinen Prisman ja Hankkijan tonteilla kulkeva ajoyhteys on tarkoitus kaavoittaa katualueeksi. Hankkijan ja Motonetin tontit ovat mukana kaavamuutoksessa johtuen katualueen kaavoituksesta. Kaavamuutoksen yhteydessä voidaan tarvittaessa päivittää kaavaratkaisua myös Hankkijan ja Motonetin tonttien kaavamerkintä- ja kaavamääräystekniikan osalta. Alueen pohjoisosassa olevat rivitalotontit ja moottoritien varren suojaviheralue ovat mukana kaavamuutoksessa tarkoituksenmukaisen kaavakokonaisuuden muodostamiseksi. Rivitalotonttien osalta kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa tonttien kehittäminen pitkällä aikavälillä liikerakentamiskäyttöön osayleiskaavan ohjauksen mukaisesti.

Kaavamuutosta varten laaditussa luontoselvityksessä alueelta suositellaan säästettävän erikoisuutensa vuoksi Wartiamäentien varressa oleva näyttävä mänty, joka sopisi luonnonmuistomeriksi.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavamuutoksella on parannettu alueen liikenneyhteyksiä osoittamalla Takumäenkujan katualueen jatko välille nykyinen Takumäenkuja-Wartiamäentie. Uusi katu jakaa Prisman nykyisen tontin kahteen osaa. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi Prisman tontti (korttelin 127 tontti 1) sekä Takumäenkujan uuden katualueen länsipuolelle uusi liikerakennusten korttelin 63 tontti 18. Korttelin 127 tontti 1 (Prisma) on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Asemakaavamuutoksella osoitettu Prisman kaupparakennuksen laajenemisaalue ja lisärakennusoikeus (5000 k-m²) sekä tontin eteläosaan osoitettu uuden autopesulan rakennusala mahdollistavat tavoitteena olleen kaupan liiketoiminnan kehittämisen.

Hankkijan tontti (Korttelin 63 tontti 17) on osoitettu kaavamuutoksella nykyisen maankäytön mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön (KM-10). Kaavamuutoksella ei lisätä Hankkijan tontin rakennusoikeutta. Motonetin tontti (Korttelin 127 tontti 2) on osoitettu kaavamuutoksella nykyisen maankäytön mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön ja moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaustiloja (KM-4). Motonetin tontille osoitettu rakennusoikeus vastaa toteutunutta rakentamistilannetta.

Asemakaavamuutoksella on muutettu alueen pohjoisosassa sijaitsevien nykyisten rivitalotonttien käyttötarkoitus liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KLA). Asemakaavamuutos mahdollistaa korttelin 127 KLA-

tonttien 3 ja 4 nykyisen rivitaloasumiskäytön jatkumisen sekä tonttien kehittämisen tulevaisuudessa liikerakentamiskäyttöön.

Alueen kaakkoisosassa moottoritien ramppialueen varressa sijaitseva metsäalue on osoitettu kaavamuutoksessa vanhan asemakaavan mukaisesti suojaviheralueeksi (EV).

Asemakaavaluonnos on liitteenä 4.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella muodostuvat 10. kaupunginosan (Pullerinmäki) korttelin 63 KM-10- korttelialueen tontti 17 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön) ja KL- korttelialueen tontti 18 (Liikerakennusten korttelialue), korttelin 127 KM-1- korttelialueen tontti 1 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön), KM-4- korttelialueen tontti 2 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön ja moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaustiloja) ja KLA- korttelialueen tontit 3-4 (Liike- ja asuinrakennusten korttelialue) sekä katu- ja suojaviheraluetta (EV).

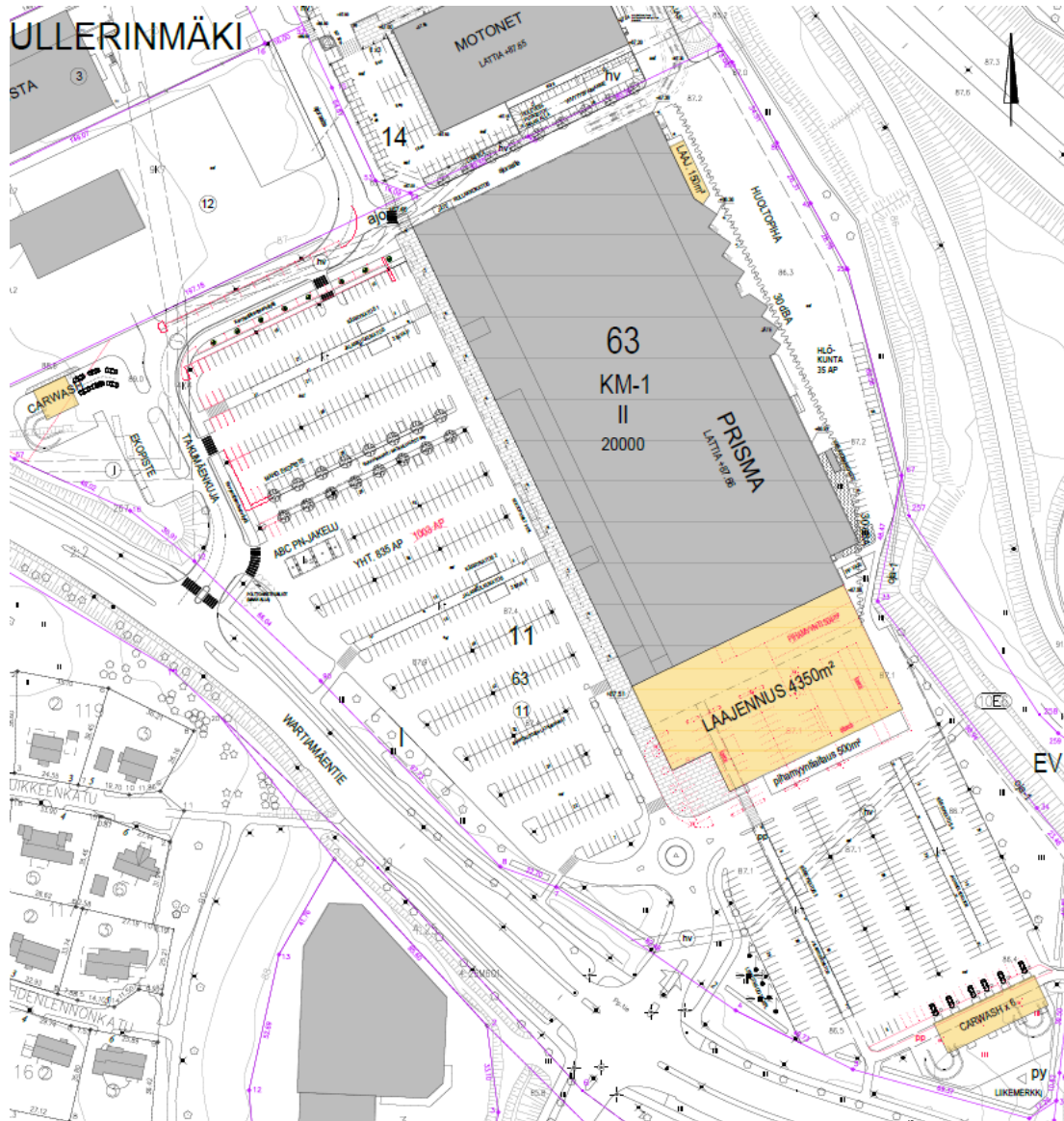
Asemakaavan muutoksella muodostuu nykyisestä Prisman tontista uusi korttelin 127 tontti 1 (KM-1) ja uusi liikerakennusten korttelin (KL) 63 tontti 18 sekä Takumäenkujan katualuetta. Korttelin 127 tontti 1 on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). KM-1- korttelialueen 127 tontin 1 pinta-ala on 7,4771 ha ja KL- korttelialueen 63 tontin 18 pinta-ala on 0,3172 ha. Korttelin 127 tontin 1 ja korttelin 63 tontin 18 tontinkäyttösuunnitelmaluonnos on esitetty kuvassa 10.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 63 tontti 17 (Hankkijan tontti). Korttelin 63 tontti 17 on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön (KM-10). KM-10- korttelialueen 63 tontin 17 pinta-ala on 1,5906 ha

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 127 tontti 2 (Motonetin tontti). Korttelin 127 tontti 2 on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön ja moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaustiloja (KM-4). KM-4- korttelialueen 127 tontin 2 pinta-ala on 2,0529 ha

Asemakaavan muutoksella muodostuvien korttelin 127 tonttien 3 ja 4 käyttötarkoitus on muutettu rivitalojen korttelialueesta liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KLA). KLA- korttelialueen 127 pinta-ala on 0,5461 ha.

Alueen kaakkoisosassa moottoritien ramppialueen varressa sijaitseva metsäalue on osoitettu kaavamuutoksella vanhan asemakaavan mukaisesti suojaviheralueeksi (EV). EV- alueen pinta-ala on 0,3639 ha. Kaavamuutoksella osoitetun Takumäenkujan jatkeen uuden katualueen pinta-ala on 0,5800 ha.



Kuva 10. Korttelin 127 KM-1- tontin 1 ja korttelin 63 tontin 18 tontinkäyttösuunnitelma (A1 Arkkitehdit Oy, Jani Talonpoika, luonnos 19.2.2026).

Mitoitus

Prisman tontin pinta-ala on vanhassa kaavassa 82135 m². Kaavamuutoksella Prisman nykyinen tontti pienenee 7364 m² (4192 m² muuttuu Takumäenkujan katualueeksi ja 3172 m² korttelin 63 KL- tontiksi 18). Kaavamuutoksella osoitetun Prisman tontin (korttelin 127 tontti 1) rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 5650 k-m², josta 5000 k-m² on liikerakennuksen laajenemisalueen rakennusoikeutta ja 650 k-m² autopesulan rakennusalan rakennusoikeutta. Korttelin 63 uuden KL- tontin 18 rakennusoikeus on 450 k-m².

Motonetin tontin pinta-ala on vanhassa kaavassa 20873 m². Motonetin nykyisen tontin länsireunasta varataan kaavamuutoksella kaistale Takumäenkujan katualueeksi ja nykyinen tontti pienenee 344 m². Kaavamuutoksella osoitetun Motonetin tontin (korttelin 127 tontti 2) rakennusoikeus on 5000 k-m², joka vastaa tontilla toteutunutta rakentamistilannetta. Kaavallinen rakennusoikeus lisääntyy 500 k-m².

Hankkijan tontin pinta-ala on vanhassa kaavassa 17170 m². Hankkijan tontin enimmäisrakennusoikeus vanhassa kaavassa oli 6868 k-m² (e=0.40). Hankkijan nykyisen tontin alueesta otetaan kaavamuutoksella kaistale Takumäenkujan katualueeksi ja nykyinen tontti pienenee 1264 m². Kaavamuutoksella osoitetun Hankkijan tontin (korttelin 63 tontti 17) rakennusoikeus on 6500 k-m². Tontin kokorakennusoikeus vähenee 368 k-m², mutta tontin uusi pinta-ala ja vanhan kaavan tehokkuusluku huomioiden tontin rakennusoikeus hieman lisääntyy (138 k-m²).

Alueen pohjoisosassa sijaitsevat rivitalotontit on osoitettu kaavamuutoksella KLA- korttelialueen tonteiksi pinta-alaltaan nykyisten tonttien kokoisina. Asemakaavamuutoksella osoitettujen KLA- korttelialueen tonttien (korttelin 127 tontit 3 ja 4) rakennusoikeus on asuinkäytössä yhteensä enintään 815 k-m² ja liikerakentamiskäytössä enintään 1630 k-m². Kaavamuutos lisää KLA- korttelialueen rakennusoikeutta asuinkäytössä 50 k-m² ja liikerakentamiskäytössä 865 k-m².

Maankäyttö jakautuu käyttötarkoitusten mukaisesti seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, m ²	Kerrosala, k-m ²
KM-1	74771	25650
KM-4	20529	5000
KM-10	15906	6500
KL	3172	450
KLA- asuinkäyttö	(5461)	(815)
KLA- liikerak.	5461	1630
KATUALUE	5800	
EV	3639	
Yhteensä	129278	39230

5.2 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontille saa sijoittaa polttoaineen automaattisen jakeluaseman ja automaattisen autopesulan.

KM-1- korttelialueen tontilla (korttelin 127 tontti 1) olevan nykyisen Prisman liikerakennuksen rakennusala on laajennettu kaakon suuntaan ja rakennusallalle on osoitettu rakennusoikeutta 25000 k-m². Liikerakennuksen rakennusalan rakennusoikeus lisääntyy 5000 k-m². Tontin enimmäiskerros-luku on vanhan asemakaavan mukaisesti kaksi (II). Tontin eteläosaan on osoitettu uusi rakennusala, jolle saa sijoittaa automaattisen autopesulan (pe). pe- rakennusalan rakennusoikeus on 650 k-m². Tontin länsireunassa Wartiamäentien varressa vanhassa asemakaavassa ollut autopesulan rakentamiseen tarkoitettu rakennusala on kaavamuutoksella poistettu. Tontin eteläosaan on osoitettu myös alueen osa, jolle saa sijoittaa mainospylonin/liikennemerkkin (py). py- alueen osan rajauksessa on huomioitu maantien suoja-alue (20 m). py- alueelle on jo rakentunut mainostorni. Kaavamuutoksessa on esitetty tontin eteläosassa kulkeva hulevesiputki maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana (hv). Tontin pohjoisosaan on osoitettu Takumäenkujan katualueelta lähtevä rakentunut ajoyhteys, jonka kautta Prisman ja Motonetin huollon- ja logistiikan kuljetukset tapahtuvat. Tontin eteläosaan on osoitettu vanhan kaavan mukainen ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) Wartiamäentien kevyen liikenteen väylältä Prisman liikerakennukseen.

Kaavamuutoksella on osoitettu KM-1- korttelialueen tontille istutettavan alueen osan kaavamerkinnot tontin moottoritien ja Wartiamäentien puoleisille reunoille pääosin toteutuneiden istutusalueiden mukaisesti. Tontin kaakkoisreunassa sijaitseva oja on osoitettu kaavamuutoksessa vanhan kaavan mukaisesti avo-ojaa varten varattuna alueen osana. Lisäksi KM-1- korttelialueen tontin moottoritien puoleiseen rakennusalan rajaan kohdistuu vanhaan asemakaavan mukainen viivamerkintä (30 dBA). Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Uuteen Takumäenkujan katualueeseen liittyen kaavamuutoksella on osoitettu liittymäkielto Prisman liikerakennuksen edustan liikenneväylältä Takumäenkujaalle.

Kaavamuutoksella on osoitettu KM-1- korttelialueen tontille hulevesien hallintaa ohjaava kaavamerkintä hule (1 m³, 2-12 h). Merkintä osoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohden ja viivytysrakenteen tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä ja rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaavamuutoksella on annettu KM-1- korttelialueen tonttia (korttelin 127 tontti 1) koskevat vanhaan asema-kaavaan perustuvat yleismääräykset:

- Rakennettaessa on perustamisvaiheessa huomioitava maaperän kantavuus.
- Moottoritiestä johtuva värinä on huomioitava rakennusten suunnittelussa.
- Alueelle merkitystä (py) mainospylonista/liikemerkistä tulee esittää havainneaineisto lupamenettelyn yhteydessä kaupunkikuvatyöryhmälle.
- Rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennusten julkisivut sekä niihin kohdistuva valaistus tai ulkovaalaistus eivät aiheuta häikäisyhaittoja maantieliikenteelle.
- Rakennettavan myymälärakennuksen ja valtatie 3:n väliselle tonttialueen osalle sijoittuvat ulkovarastointialueet on suojattava tonttialueen ulkopuolelta katsoen näköesteen muodostavin istutuksin.

Auto- ja pyöräpaikoista on kaavamuutoksella määrätty Hämeenlinnan kaupungin nykyisiin auto- ja pyöräpaikkavelvoitteisiin perustuen seuraavasti:

- KM-1- korttelialueella rakennettaessa on osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka kutakin liikerakentamisen kerrosalan 35 m² kohti
- KM-1- korttelialueella rakennettaessa polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla 1 paikka kutakin liikerakentamisen kerrosalan 100 m² kohti

Asemakaavamuutoksella KM-1- tontille osoitetun kokonaisrakennusoikeuden (25650 k-m²) toteutuminen edellyttää tontilla 733 autopaikkaa ja 257 polkupyöräpaikkaa.

KM-4 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön ja moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja.

Kaavamuutoksella ei muuteta KM-4- korttelialueen tontin (korttelin 127 tontti 2) rakentamisaluetta nykyisestä. KM-4- korttelialueen tontille on osoitettu rakennusoikeutta nykyisen rakentamistilanteen mukaisesti 5000 k-m². Tontin enimmäiskerrosluku on vanhan asemakaavan mukaisesti kaksi (II). Kaavamuutoksessa on esitetty tontin länsi- ja eteläosassa kulkevat hulevesiputket maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana (hv) sekä tontin eteläosaan ja koillisosaan rakentuneet hulevesialtaat alueen osina, joille voidaan rakentaa tasausaltaita tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita (hv). Tontin itäreunaan on osoitettu vanhan asemakaavan mukaisesti yleisen tien suoja-alueeksi varatut alueen osat, joille ei saa sijoittaa mainoksia tai muita rakennelmia (su-2). Tontin itäosaan pieneltä osin ulottuvan Rautamonojan alue on osoitettu vanhan asemakaavaan mukaisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo). Kaavamuutoksella on osoitettu KM-4- korttelialueen tontille istutettavan alueen osan kaavamerkinnot vanhan

asemakaavan mukaisesti tontin koillisosaan moottoritien varteen ja vanhojen rivitalotonttien vastaiselle tontin reuna-alueelle. Lisäksi KM-4- korttelialueen tontin moottoritien puoleiseen rakennusalan rajaan kohdistuu vanhaan asemakaavan mukainen viivamerkintä (30 dBA). Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Kaavamuutoksella on osoitettu KM-4- korttelialueen tontille hulevesien hallintaa ohjaava kaavamerkintä hule (1 m³, 2-12 h). Merkintä osoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohden ja viivytysrakenteen tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä ja rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaavamuutoksella on annettu KM-4- korttelialueen tonttia (korttelin 127 tontti 2) koskevat vanhaan asemakaavaan perustuvat yleismääräykset:

- Rakennettaessa on perustamisvaiheessa huomioitava maaperän kantavuus.
- Moottoritiestä johtuva tärinä on huomioitava rakennusten suunnittelussa.
- Rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennusten julkisivut sekä niihin kohdistuva valaistus tai ulkovaistus eivät aiheuta häikäisyhaittoja maantieliikenteelle.
- Rakennettavan myymälärakennuksen ja valtatie 3:n väliselle tonttialueen osalle sijoittuvat ulkovarastointialueet on suojattava tonttialueen ulkopuolelta katsoen näköesteen muodostavin istutuksin.
- Tontin itäreunan luo -alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat haitata Rautamonojan luontoarvojen säilymistä.

Auto- ja pyöräpaikoista on kaavamuutoksella määrätty Hämeenlinnan kaupungin nykyisiin auto- ja pyöräpaikkavelvoitteisiin perustuen seuraavasti:

- KM-4- korttelialueella rakennettaessa on osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka kutakin liikerakentamisen kerrosalan 50 m² kohti
- KM-4- korttelialueella rakennettaessa polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla 1 paikka kutakin liikerakentamisen kerrosalan 150 m² kohti

Asemakaavamuutoksella KM-4- tontille osoitetun kokonaisrakennusoikeuden (5000 k-m²) toteutuminen edellyttää tontilla 100 autopaikkaa ja 33 polkupyöräpaikkaa.

KM-10

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan-suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja.

KM-10- korttelialueen tontin (korttelin 63 tontti 17) rakentamisalue on osoitettu kaavamuutoksella pääosin vanhan asemakaavan mukaisesti ja tontille on osoitettu rakennusoikeutta likimäärin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 6500 k-m². Tontin enimmäiskerrosluku on vanhan asemakaavan mukaisesti kaksi (II). Rakennusoikeuden kaavallinen esitystapa on muutettu tehokkuusluvusta $e=0.40$ rakennusoikeuden enimmäismäärän lukuarvoon. Rakennusoikeuden esitystapa on yhtenäistetty kaavan muutosalueen muiden tonttien mukaiseksi. Kaavamuutoksessa on esitetty tontin läpi etelä-pohjoissuunnassa kulkeva jätevesiputki maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana (j).

Kaavamuutoksella on osoitettu KM-10- korttelialueen tontille hulevesien hallintaa ohjaava kaavamerkintä hule (1 m³, 2-12 h). Merkintä osoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohden ja viivytysrakenteen tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä ja rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaavamuutoksella on annettu KM-10- korttelialueen tonttia (korttelin 63 tontti 17) koskevat vanhaan asemakaavaan perustuvat yleismääräykset:

- Rakennettaessa on perustamisvaiheessa huomioitava maaperän kantavuus.
- Moottoritiestä johtuva värinä on huomioitava rakennusten suunnittelussa.

Auto- ja pyöräpaikoista on kaavamuutoksella määrätty Hämeenlinnan kaupungin nykyisiin auto- ja pyöräpaikkavelvoitteisiin perustuen seuraavasti:

- KM-10- korttelialueella rakennettaessa on osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka kutakin liikerakentamisen kerrosalan 50 m² kohti
- KM-10- korttelialueella rakennettaessa polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla 1 paikka kutakin liikerakentamisen kerrosalan 150 m² kohti

Asemakaavamuutoksella KM-1- tontille osoitetun kokonaisrakennusoikeuden (6500 k-m²) toteutuminen edellyttää tontilla 130 autopaikkaa ja 43 polkupyöräpaikkaa.

KL

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

KL- korttelialueen tontti (korttelin 63 tontti 18) on kaavamuutoksella vanhan asemakaavan mukaisesta Prismän tontin alueesta muodostuva uusi liikerakennusten korttelialueen tontti, joka sopisi esim. autopesulan tai pikaruokaravintolan rakentamiseen. Tontin alueella on nykyisin kierrätyspiste. Tontin rakennusoikeus on 450 k-m². Tontin enimmäiskerrosluku on kaksi (II). Kaavamuutoksessa on esitetty tontin läpi itä- länsisuunnassa kulkeva jätevesiputki maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana (j). Kaavamuutoksella on osoitettu KL- korttelialueen tontille istutettavan alueen osan kaavamerkintä Wartiamäentien vastaiselle tontin reunalueelle. Tontin alueella Wartiamäentien varressa sijaitseva erikoinen ja näyttävä mänty on osoitettu suojeltavan puun kohdemerkinnällä.

Kaavamuutoksella on osoitettu KL- korttelialueen tontille hulevesien hallintaa ohjaava kaavamerkintä hule (1 m³, 2-12 h). Merkintä osoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohden ja viivytysrakenteen tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä ja rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaavamuutoksella on annettu KL- korttelialueen tonttia (korttelin 63 tontti 18) koskevat vanhaan asemakaavaan perustuvat yleismääräykset:

- Rakennettaessa on perustamisvaiheessa huomioitava maaperän kantavuus.
- Moottoritiestä johtuva värinä on huomioitava rakennusten suunnittelussa.

Auto- ja pyöräpaikoista on kaavamuutoksella määrätty Hämeenlinnan kaupungin nykyisiin auto- ja pyöräpaikkavelvoitteisiin perustuen seuraavasti:

- KL- korttelialueella rakennettaessa on osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka kutakin liikerakentamisen kerrosalan 50 m² kohti
- KL- korttelialueella rakennettaessa polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla 1 paikka kutakin liikerakentamisen kerrosalan 100 m² kohti

Asemakaavamuutoksella KL- tontille osoitetun kokonaisrakennusoikeuden (450 k-m²) toteutuminen edellyttää tontilla 9 autopaikkaa ja 5 polkupyöräpaikkaa.

KLA Liike- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja.

Asemakaavamuutoksella on muutettu vanhan asemakaavan kaksi rivitalotonttia liike- ja asuinrakennusten korttelialueen (KLA) tonteiksi (korttelin 127 tontit 3 ja 4). KLA- tontille 3 on osoitettu rakennusoikeutta 850 k-m² ja tontille 4 780 k-m². Kaavalla määrätään, että tontikohtaisesta enimmäisrakennusoikeudesta saadaan

käyttää 50 % tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja varten (as50%). Tonttien enimmäiskerrosluku on kaksi (II). Kaavamuutoksessa on esitetty tontin 4 etelä- ja itäosassa kulkeva jätevesiputki maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana (j).

Kaavamuutoksella on osoitettu KLA- korttelialueen tonteille hulevesien hallintaa ohjaava kaavamerkintä hule (1 m³, 2-12 h). Merkintä osoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohden ja viivytysrakenteen tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä ja rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaavamuutoksella on annettu KLA- korttelialueen tontteja (korttelin 127 tontit 3 ja 4) koskevat vanhaan asemakaavaan perustuvat yleismääräykset:

- Rakennettaessa on perustamisvaiheessa huomioitava maaperän kantavuus.
- Moottoritiestä johtuva tärinä on huomioitava rakennusten suunnittelussa.

Auto- ja pyöräpaikoista on kaavamuutoksella määrätty Hämeenlinnan kaupungin nykyisiin auto- ja pyöräpaikakavelvoitteisiin perustuen seuraavasti:

- KLA- korttelialueella rakennettaessa on osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka kutakin asuinrakentamisen kerrosalan 85 m² kohti
- KLA- korttelialueella rakennettaessa polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla 1 paikka kutakin asuinrakentamisen kerrosalan 40 m² kohti
- KLA- korttelialueella rakennettaessa on osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka kutakin liikerakentamisen kerrosalan 50 m² kohti
- KLA- korttelialueella rakennettaessa polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla 1 paikka kutakin liikerakentamisen kerrosalan 100 m² kohti

Asemakaavamuutoksella KLA- tontille 3 osoitetun asumisen kokonaisrakennusoikeuden (390 k-m²) toteutuminen edellyttää tontilla 5 autopaikkaa ja 10 polkupyöräpaikkaa ja KLA- tontille 4 osoitetun asumisen kokonaisrakennusoikeuden (425 k-m²) toteutuminen edellyttää tontilla 5 autopaikkaa ja 11 polkupyöräpaikkaa.

Asemakaavamuutoksella KLA- tontille 3 osoitetun liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeuden (780 k-m²) toteutuminen edellyttää tontilla 16 autopaikkaa ja 8 polkupyöräpaikkaa ja KLA- tontille 4 osoitetun liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeuden (850 k-m²) toteutuminen edellyttää tontilla 17 autopaikkaa ja 9 polkupyöräpaikkaa.

Muut alueet

Alueen kaakkoisosassa moottoritien ramppialueen varressa sijaitseva metsäalue on osoitettu kaavamuutoksella vanhan asemakaavan mukaisesti suojaviheralueeksi (EV). EV- alueen pinta-ala on 0,3639 ha.

Kaavamuutoksella on osoitettu Takumäenkujan jatkeen uusi katualue välille nykyinen Takumäekuja-Wartiamäentie. Uusi katualue muodostuu vanhan asemakaavan Prisman KM-1- tontin alueesta sekä osista vanhan asemakaavan Motonetin KM-4- tonttia ja Hankijan KM-10- tonttia. Uusi katualue on suunniteltu vanhan asemakaavan mukaisesti Prisman KM-1- tontille rakentuneen ajoyhteyden paikalle. Katualueen laajuudessa on varauduttu ajoneuvoliikenteen lisäksi kevyen liikenteen väylän rakentamiseen.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavan muutosalueella ei ole merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoja.

Alueen sijainti on liikenneyhteyksien puolesta edullinen ja alue tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueella on myös toimivat joukkoliikenneyhteydet. Alue on osa Hämeenlinnan kaupungin nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutokselle ei ole vaikutusta kaupungin nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaavamuutoksella osoitetut nykyisen Prisman liikerakennuksen laajennus sekä alueen länsiosan pienialainen uusi liiketontti (KL- tontti 18) ovat rakennetun ympäristön näkyvimvät muutokset kaavamuutoksen toteutuessa. Prisman liikerakennuksen laajennusosa kytkeytyy nykyiseen liikerakennukseen ja sijoittuu nykyisen puutarhamyymälän/pysäköintialueen paikalle. Prisman laajennusosan toteutuminen ei tule muuttamaan merkittävästi alueen nykyistä kaupunkikuvaa ja maisemaa. KL- tontin 18 toteutuminen muuttaa nykyisen metsäalueen ja ekopisteen alueen osittain rakentamisalueeksi. KL- tontti 18 kytkeytyy Hankijan ja Prisman oleviin liikerakentamisalueisiin ja tontin rakentaminen sopeutuu alueen olevaan rakennettuun ympäristöön. KL- tontin 18 rakentaminen tulee näkymään lähinnä Takumäenkujalta sekä Hankijan ja Prisman tonteilta tarkasteltuna. KL- tontin 18 rakentaminen ei tule merkittävästi näkymään Wartiamäentielle liikennealueen reunassa oleva puusto ja pengerrys sekä kaavamuutoksella KL- tontin 18 länsireunaan osoitettu istutettavan alueen osan kaavamerkintä huomioiden. Myös mahdollinen alueen pohjoisosassa sijaitsevien nykyisten rivitalotonttien muuttuminen pitkällä aikavälillä liikerakentamistonteiksi (KLA tontit 3 ja 4) ja tonttien nykyistä tehokkaampi rakentaminen liikerakentamiskäytössä muuttaa paikallisesti alueen nykyistä kaupunkikuvaa. KLA tonteille osoitettu liikerakentamiskäyttö on kuitenkin ympäröivän rakennetun ympäristön mukaista maankäyttöä ja tonttien toteuttaminen liikerakentamiseen tulee sopeutumaan alueen olevaan rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavamuutoksella on osoitettu olevalle kaupan liikerakentamisalueelle täydennys- ja lisärakentamisalueita. Kaavamuutoksella ei muodosteta uutta kaupallisten palvelujen palvelurakennetta eikä muuteta alueen nykyistä kaupan palvelurakennetta. KM-1- tontilla sallitaan nykytilanteen mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen. KM-4- ja KM-10- tonteilla sallitaan nykytilanteen mukaisesti paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön sijoittuminen. KM-4- ja KM-10- tonteille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja. Myöskään KLA- tonteille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu tarvetta uusien kunnallisten palvelujen perustamiselle. Hämeenlinnan kaupungin tulee vaarautua Takumäenkujan jatkoon katualueen rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan muutosalue on pääosin rakentunut eikä rakentuneilla alueilla ole luonnontilaista ympäristöä. Rakentuneiden liike- ja rivitalotonttien viherympäristö muodostuu lähinnä hoidetuista nurmikko- ja istutusalueista. Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita.

Alueen kaakkoisosassa moottoritien ramppialueen varressa sijaitseva metsäalue on osoitettu kaavamuutoksella vanhan kaavan mukaisesti suojaviheralueeksi. Kaavamuutoksessa on huomioitu vanhan kaavan mukaisesti moottoritien varressa pieneltä osin KM-4- tontilla kulkeva Rautamonoja luo- kohteena. Kaavamuutosta varten laaditussa luontoselvityksessä erikoisuutensa vuoksi säästettäväksi suositeltu Wartiamäentien varressa KL- tontilla sijaitseva näyttävä mänty on osoitettu suojeltavan puun kohdemerkinnällä.

Kaavamuutoksella osoitetut täydennys- ja uudisrakentamisalueet kohdistuvat pääosin jo rakentuneeseen ympäristöön. Arvioidaan, että kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristön kannalta. Kaavamuutoksella edistetään alueen paikallisesti arvokkaiden luontokohteiden (Rautamonoja ja näyttävä mänty) arvojen säilymistä.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos tukeutuu Wartiamäentien liikennealueen nykyisiin liittymiin. Kaavamuutokselle ei ole vaikutusta Wartiamäentien liikennealueen nykyisiin liikennejärjestelyihin.

Asemakaavamuutoksella on parannettu alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä osoittamalla Takumäenkujan katualueen jatko välille nykyinen Takumäenkuja-Wartiamäentie. Kaavamuutoksella osoitettu uusi katualue mahdollistaa nykyisen Prisman tontin sisäisenä ajoyhteytenä toimivan liikenneväylän jäsentämisen nykyistä turvallisemmaksi sekä kevyen liikenteen yhteyden rakentamisen. Uusi katualue vaikuttaa myös Prisman tontin sisäisiin liikennejärjestelyihin. Tontin katuliittymät joudutaan uusimaan eikä jatkossa Prisman

liikerakennuksen edustan liikeväylältä ole yhteyttä uudelle Takumäenkujan katualueelle. Uuden katualueen toteutuminen tulee selkeyttämään alueen liikennejärjestelyjä ja parantamaan liikenneturvallisuutta.

Kaavamuutoksella KM-1- tontin eteläosaan osoitettu autopesulan rakennusala sijoittuu vanhassa kaavassa osoitetun ja jo rakentuneen kevyen liikenteen väylän päälle. Autopesulan rakentaminen poistaa kyseisen Prismatontin sisäisen kevyen liikenteen väylän ja vaikuttaa pohjoisesta moottorien rampin suunnasta tulevaan kevyen liikenteen yhteyteen Prismatontin kauppakeskukseen. Kauppakeskukseen säilyy kuitenkin edelleen autopesulan toteutuessa yhtenäinen ja turvallinen kevyen liikenteen yhteys myös pohjoisen suunnasta. Kevyen liikenteen yhteys pitenee pohjoisen suunnasta kauppakeskukseen kaavamuutoksessa KM-1- tontille osoitetun pp- väylän kautta noin 70 m. Kevyen liikenteen yhteyden vähäinen piteneminen ei ole merkittävä muutos kevyen liikenteen olosuhteisiin.

Muut vaikutukset

Alueelle sijoittuvat toiminnot luovat kaupungin alueelle uusia työpaikkoja ja parantavat olemassa olevan ja tulevan yritystoiminnan edellytyksiä kaupallisten palvelujen tarjoajina. Kaavamuutos mahdollistaa Prismahypermarketin kehittämisen, mikä lisää ja monipuolistaa Hämeenlinnan kaupungin kaupallisten palvelujen tarjontaa. Myös kaavamuutoksella osoitetut muut liikerakentamisen tontit mahdollistavat Hämeenlinnan kaupungin kaupallisten palvelujen tarjonnan kehittämisen. Kaavamuutos osaltaan vahvistaa Tiiriön liikekeskuksen asemaa kilpailussa valtatie 3 varren muita kauppakeskuksia vastaan.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä lähiympäristön asukkaiden nykyisiä elinoloja muuttavia vaikutuksia.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutoksen toteutuminen ei aiheuteta nykytilannetta merkittävästi muuttavia ympäristön häiriötekijöitä.

5.5 NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle. Uusi katualue on nimetty voimassa olevan asemakaavan katualueen mukaisesti Takumäenkuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamisaikataulu on maanomistajien päätettävissä.

Rakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

Kaupunki valvoo rakentamislupaharkinnan sekä – valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.

Hämeenlinna 19. päivänä helmikuuta 2026

Hannes Häkkinen
kaavoituspäällikkö