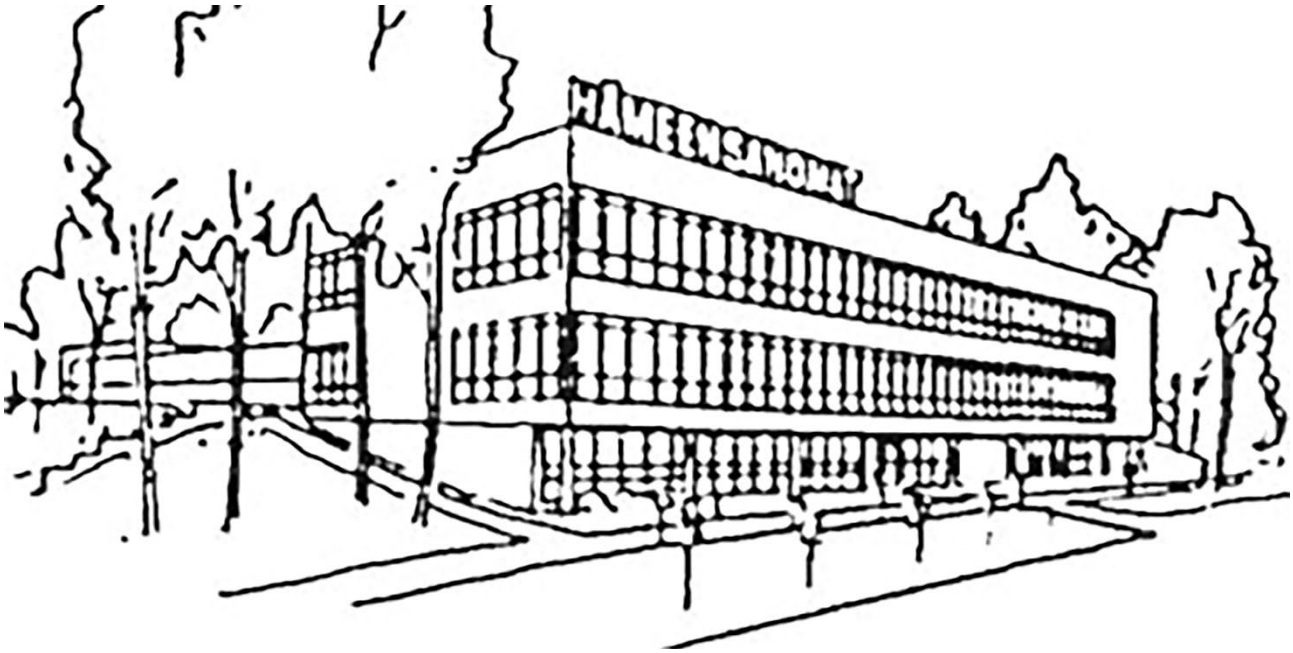
HÄMEENLINNA

2633 Vanajantie 7

Selostus, EHDOTUS

Kaupunkirakenne / Kaavoitus

25.8.2026



Kuva 1 Vanha havainnekuva Hämeen Sanomien toimitalosta. (kuva: porssititieto.fi)

Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot ... 3
Kaava-alueen sijainti ... 3
Liitteet ... 4
1 Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat ... 4
1.1 Alueen historia ja rakentuminen ... 5
1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 8
1.3 Suunnittelutilanne ... 10
2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 12
3 Asemakaavan kuvaus ... 13
3.1 Muutokset luonnosvaiheen jälkeen ... 16
4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset ... 16
4.1 Asemakaavan suhde muihin kaavatasoihin ... 17
4.2 Vaikutukset luontoon ja ilmastoon ... 17
4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ... 19
4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen ... 20
4.5 Vaikutukset talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen ... 21
5 Asemakaavan toteutus ... 21

Kuvaluettelo

Kuva 1 Vanha havainnekuva Hämeen Sanomien toimitalosta. (kuva: porssititieto.fi) ... 1
Kuva 2 Kaavamuutosalueen rajaus taustakartalla. ... 4
Kuva 3 Valokuva Hämeen Sanomien toimitalon pohjoisjulkisivusta ja uudisrakentamisen alueesta. Kuva elokuulta 2024. ... 5
Kuva 4 Ote kartasta vuodelta 1884. Kuvaan merkittynä suunnittelualueen likimääräinen sijainti. (alkuperäinen kuva: vanhatkartat.fi) ... 6

Kuva 5 Ote kartasta vuodelta 1989. Kuvaan merkittynä suunnittelualueen likimääräinen sijainti. (alkuperäinen kuva: vanhatkartat.fi) 7
Kuva 6 Kuvapari Hämeen Sanomien edeltävästä toimipaikasta Kasarmikadun ja Hallituskadun kulmauksesta 1960- ja -80-luvuilta. (alkuperäiset kuvat: Unto Määttänen, HämeWiki) 8
Kuva 7 Ote maanomistuskartasta. Merkitsemätön maa on yksityisessä omistuksessa, vihreä kaupungin ja kellertävät alueet kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuina. 9
Kuva 8 Ilmakuva alueesta, johon on liitetty kaava-alueen rajauksen lisäksi alustavia alueen sisäisiä rajauksia. 9
Kuva 9 Karttaote ajantasaisesta asemakaavasta. 11
Kuva 10 Karttaote Hämeenlinnan kaupungin laatimasta yleiskaavasta. 12
Kuva 11 Konsultin laatima alustava tontinkäyttösuunnitelma. (kuva: Arkkitehtipalvelu) 12
Kuva 12 Karttaote ehdotusvaiheen asemakaavakartasta. 14
Kuva 13 Mahdollinen tuleva tontinkäyttö. 15
Kuva 14 Kuvaparissa vasemmalla puolella hahmotelma kaavamuutoksen sallimasta asuinrakentamisesta ja oikealla puolella hahmotelma mahdollisesta teollisuusrakentamisesta toimitalon pohjoispuolella. 19
Kuva 15 Konsultin mahdollisesta uudisrakentamisesta laatima visualisointi. (alkuperäinen kuva: Arkkitehtipalvelu) 20

Perus- ja tunnistetiedot

Hämeenlinnan kaupungin 19. kaupunginosan (Kantola), korttelin 4, tonttia 5 koskeva asemakaavan muutos.

Kaavan / kaavamuutoksen nimi:	Vanajantie 7
Kaavan numero:	2633
Kaavan laatija:	arkkitehti Tuija Aaltonen
Vireilletulo:	kaavoituskatsaus 2024 (7.2.2024)
Kaupunkirakennelautakunta, luonnos:	19.8.2025
Kaupunkirakennelautakunta, ehdotus:	25.8.2026
Kaupunkirakennelautakunta, hyväksyminen:	xx.xx.xxxx
Kaupunginhallitus, hyväksyminen:	xx.xx.xxxx
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen:	xx.xx.xxxx

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue käsittää Hämeen Sanomien vanhan toimitalon tontin osoitteessa Vanajantie 7. Lisäksi kaavamuutosalueessa on mukana pieni kaupungin omistama maa-alue tontin pohjoispäässä, joka voimassa olevassa asemakaavassa on virheellisesti liitetty osaksi Hämeen Sanomien tonttia.

Kaava-alue sijaitsee noin 1,7 km (linnuntietä mitattuna) päässä kaakkoon Hämeenlinnan keskustasta.

Kuva 2 Kaavamuutosalueen rajaus taustakartalla.

Liitteet

- Pienennös kaavakartasta
- Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luonnosvaiheen kaavakartta
- Merkittävimmät selvitykset

1 Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat

Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena ja lähtökohtana on monipuolistaa Hämeen Sanomien toimitalon kaavamerkintää vastamaan paremmin tämän päivän elinkeinoelämän tarpeita sekä lisätä asumista tontin käyttämättömälle osuudelle, Luukkaanlahden rannan tuntumassa. Asumisen sijoittaminen alueelle on kaupungin laatiman yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Kaavamuutoksen taustalle maanomistaja on laatinut konsultilla alustavia suunnitelmia uudisrakentamisen sijoittamiseksi tontin pohjoisosaan sekä selvityksiä mm. maaperän rakennettavuudesta. Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä laaditaan maanomistajan kanssa tarvittavat maankäyttösopimukset.

Olemassa olevan toimitalon käyttötarkoituksen monipuolistamisella pyritään tukemaan rakennuksen säilymisen edellytyksiä. Uudisrakentamisen mahdollistamisella edistetään

Hämeenlinnan kaupungin yleiskaavan 2035 tavoitteiden toteutumista ja pyritään hillitsemään suurimittakaavaisen teollisuusrakentamisen mahdollisuuksia Luukkaanlahden ranta-alueella, verrattuna voimassa olevan asemakaavan tilanteeseen.

Kuva 3 Valokuva Hämeen Sanomien toimitalon pohjoisjulkisivusta ja uudisrakentamisen alueesta. Kuva elokuulta 2024.

1.1 Alueen historia ja rakentuminen

Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Noin 130 metriä suunnittelualueesta koilliseen on sijainnut rautakautinen Radanvarsikalmisto (muinaisjäännösrekisteritunnus 109010034), joka tuhoutui pääradan rakennustöissä jo vuonna 1859. Kohde on poistettu kiinteä muinaisjäännös eikä sitä ole rauhoitettu. Hämeenlinnan kuntakohtainen perusinventointi on vuodelta 1984 ja siten vanhentunut. Kaava-alue on kuitenkin pinta-alaltaan pieni, ja sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää topografian ja maankäyttöhistorian perusteella vähäisenä. Alueelta ei myöskään tunneta tarkastamattomia kansalaisilmoituksia arkeologisista löydöistä tai muita viitteitä mahdollisista muinaisjäännöksistä. (Hämeenlinnan kaupunginmuseo)

Kantolan historiallisen keskuksen muodostaa entinen Kantolan tila, joka kuului keskiajalla Vanajan piispankartanoon. Paikkalan piispantilan pellot ulottuivat Vanajan kirkon

läheisyyteen, ja Kantolan maat alkoivat kirkosta pohjoiseen ulottuvalta alueelta. Kantolan tilakeskus sijaitsi noin puolen kilometrin päässä kirkosta.

Alkuperäisestä Kantolan tilasta on säilynyt muistona enää 1800-luvun lopulla rakennettu kivinavetta ja joukko vanhoja pihapuita. Kantolan alue koki merkittävän muutoksen toisen maailmansodan jälkeen teollistumisen myötä. Teollinen kehitys alueella käynnistyi kuitenkin jo 1930-luvulla, jolloin rautatien läheisyyteen alettiin rakentaa teollisuusalueita ja pistoraiteita.

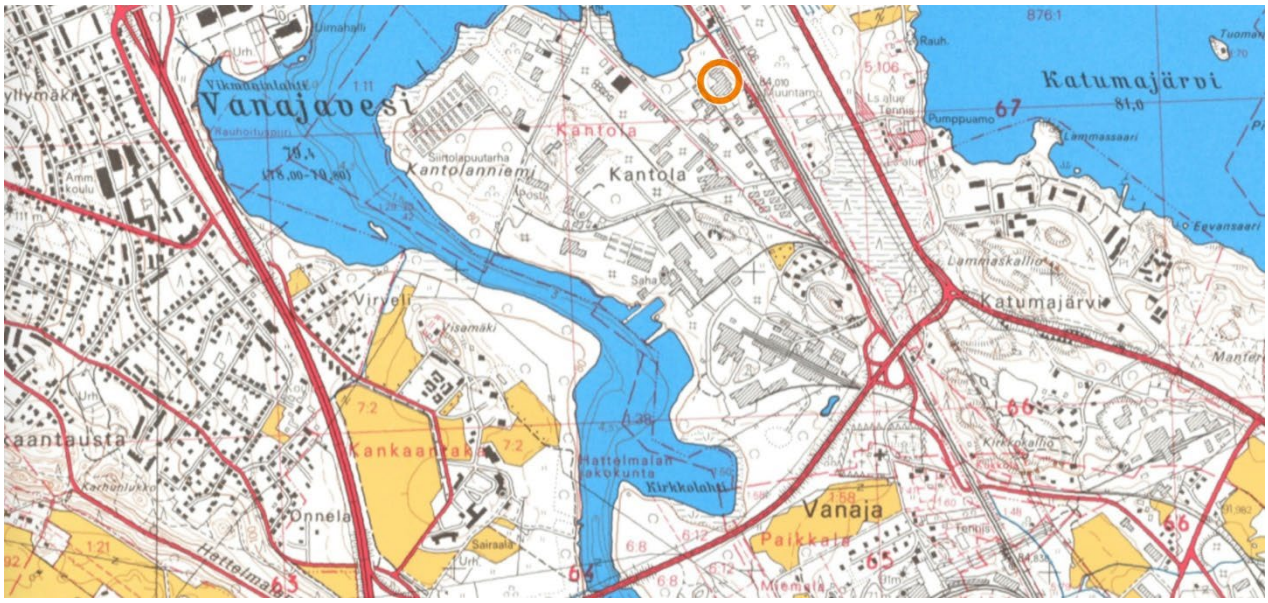
Kuva 4 Ote kartasta vuodelta 1884. Kuvaan merkittynä suunnittelualueen likimääräinen sijainti. (alkuperäinen kuva: vanhatkartat.fi)

Vuonna 1933 perustettiin Kantolanniemeen Vanajaveden rannalle siirtolapuutarha, joka sijaitsee edelleen käytössä, alkuperäisellä paikallaan niemen pohjoiskärjessä.

Sodan jälkeen Kantolaan rakennettiin useita teollisuuslaitoksia. OTK:n Puu Osakeyhtiö (myöhemmin Sotka Oy) rakensi tuotantotilansa vuosina 1948–49. Alueen punatiiliset saha- ja puusepäntehdasrakennukset ovat pääosin tältä ajalta. 1950-luvulla teollisuus

laajeni edelleen: vuonna 1956 valmistui OTK:n Hämeenlinnan mylly (myöhemmin Vanajan mylly ja rehutehdas), 1958 jakeluvarasto ja 1960 sekä Kantolan keksitehdas että Sotka Oy:n rakennuspuusepäntehdas. Näiden aikakauden punatiiliset tehdasrakennukset ja siilot hallitsevat yhä Kantolanniemen maisemaa. Erityisesti valkoinen, tornimainen viljasiilo on näkyvä maamerkki alueella.

Myös Vanajantien ja Luukkaankadun varteen syntyi 1950-luvulla lisää monipuolista teollisuutta. Vuonna 1954 valmistui Lihateollisuuden tutkimuskeskuksen punatiilinen toimitalo, joka nykyään vaikuttaisi olevan osa Maustepalvelun kiinteistöä, Hämeen Sanomien (kaava-alueen) naapurissa.



Kuva 5 Ote kartasta vuodelta 1989. Kuvaan merkittynä suunnittelualueen likimääräinen sijainti. (alkuperäinen kuva: vanhatkartat.fi)

Teollistumisen myötä alueelle nousi myös asutusta. Kantolanniemeen rakennettiin ensimmäisten teollisuuslaitosten rinnalla asuintaloja. Arkkitehti Leevi Aarnion suunnittelemat kymmenkunta puista tyyppitaloa Kuusitien varrella muodostavat yhä yhtenäisen ja omaleimaisen kokonaisuuden. 1950-luvulla ja 1960-luvun alussa aluetta täydennettiin kahdella kerrostalolla.

Kantolan kehityksellä on ollut laajempi vaikutus koko Hämeenlinnan kaupungin kasvuun. Alue on vaikuttanut merkittävästi ympäröivien asuinalueiden, kuten Katuman, Katisten ja Vanajan, muodostumiseen. Monet näiden alueiden asukkaista muuttivat seudulle työn

perässä, sillä OTK oli aikanaan Hämeenlinnan suurin työllistäjä. Myös muu teollisuus sijoittui perinteisesti lähelle näitä asuinalueita.

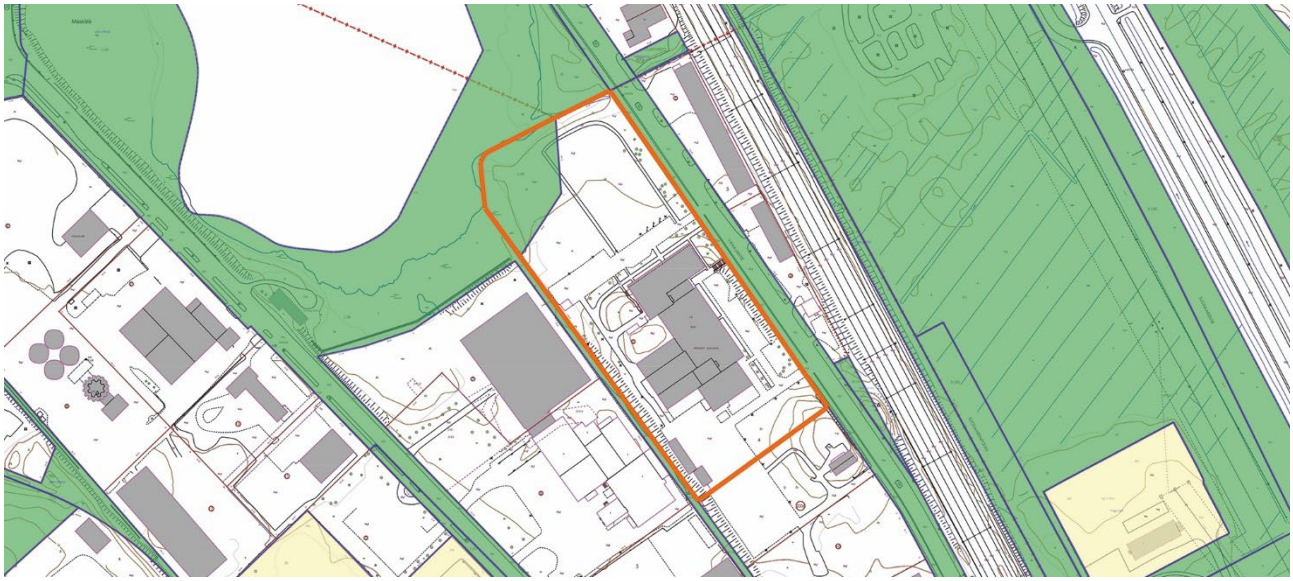
Vuonna 1981 Hämeen Sanomat rakensi uuden toimitalon Kantolaan, Vanajantien varrelle. Lehden toimitus ja paino muuttivat sinne keskustasta, Kasarmikadun ja Hallituskadun kulmasta. Vanha, 1970-luvulla rakennettu toimitalo on yhä osa kaupungin ruutukaavakeskustan rakennuskantaa.

Kuva 6 Kuvapari Hämeen Sanomien edeltävästä toimipaikasta Kasarmikadun ja Hallituskadun kulmauksesta 1960- ja -80-luvuilta. (alkuperäiset kuvat: Unto Määttänen, HämeWiki)

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutos koskee Hämeen Sanomien toimitalon tontin lisäksi alueen pohjoispuolella sijaitsevaa kaupungin omistamaa maa-aluetta.

Toimitalon tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan tonttijaon mukainen. Asemakaavakartassa alueen luoteisnurkassa sijaitseva kaupungin omistama maa-alue on kiinteistöjaosta huolimatta liitetty osaksi toimitalon teollisuustonttia. Rakentaminen rajoittuu tontin halkaisevan maanalaisen johtovarauksen (ilmeisesti kaukolämpö) linjaan.



Kuva 7 Ote maanomistuskartasta. Merkitsemätön maa on yksityisessä omistuksessa, vihreä kaupungin ja kellertävät alueet kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuina.

Hämeen Sanomien toimitalossa on edelleen paikallislehden toimituksen tiloja. Toimistotiloilla on myös muita käyttäjiä. Lisäksi rakennuksessa on lehtipainotoiminnan päättymisen myötä vapautuneita tiloja muun muassa tapahtuma- ja varastokäytössä.

Kuva 8 Ilmakuva alueesta, johon on liitetty kaava-alueen rajauksen lisäksi alustavia alueen sisäisiä rajauksia.

Rannan tuntumaan sijoittuu myös alustavasti hahmoteltu rantareitin eteläisen laajennuksen tilavaraus. Rakentamattomat tontinosat ovat joko pysäköintikäytössä tai viherpeitteisiä.

Ennen kaavoituksen käynnistymistä, maanomistaja on teettänyt ulkopuolisella konsultilla alustavia viitesuunnitelmia tontin kehittämisestä. Näiden suunnitelmien tueksi on laadittu selvityksiä maaperän pilaantuneisuudesta sekä sen perustamisolosuhteista. Selvitysten keskeinen sisältö on, että maaperä on kunnostamisen tarpeessa ja että rakennusten sekä pysäköintipaikkojen rakentaminen luultavimmin edellyttää paaluttamista sekä maan stabilointia.

Luukkaanlahdelta aiemmin laadittujen selvitysten perusteella voidaan olettaa, että myös kaava-alueella ja sen lähiympäristössä esiintyy luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä arvoja.

1.3 Suunnittelutilanne

Asemakaava

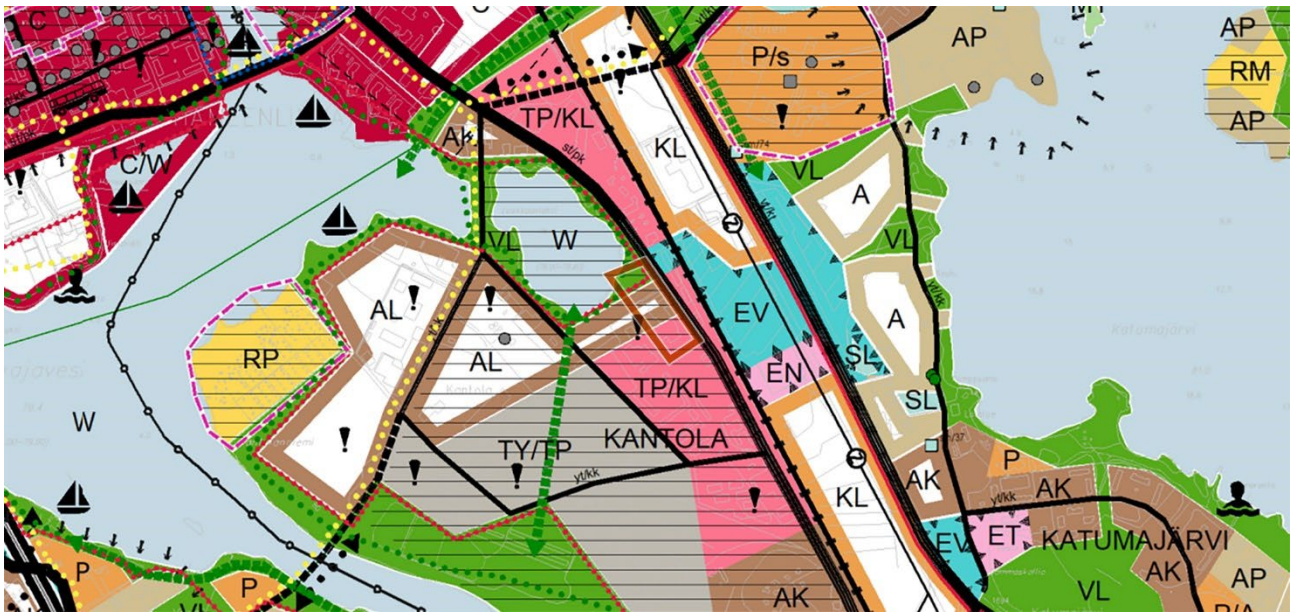
Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka ei kuitenkaan ole voimassa olevan tonttijaon mukainen.

Kuva 9 Karttaote ajantasaisesta asemakaavasta.

Nykyisessä asemakaavassa (vuodelta 1985) aluevarausmerkintänä on T-2, joka merkitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa. Samalla tontilla olevien rakennusten tai rakennusosien välimatkan tulee olla vähintään 9 metriä. Lisäksi määräysten mukaan tontille saa sijoittaa kaksi asuntoa. Muita merkintöjä tontilla ovat maanalaista lämpöjohtoa varten varattu alue sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa tontin luoteiskulmassa. Rakentamisoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=1.0, eli rakennusoikeuden määrä on yhtä suuri kuin tontin pinta-ala. 50 %-merkintä rajoittaa rakentamisen puolelle osaa tonttia ja roomalainen numero III osoittaa suurimman sallitun kerroslukumäärän. Rakentamisala on rajattu johtovarauksen eteläpuoleiselle osalle.

Yleiskaava

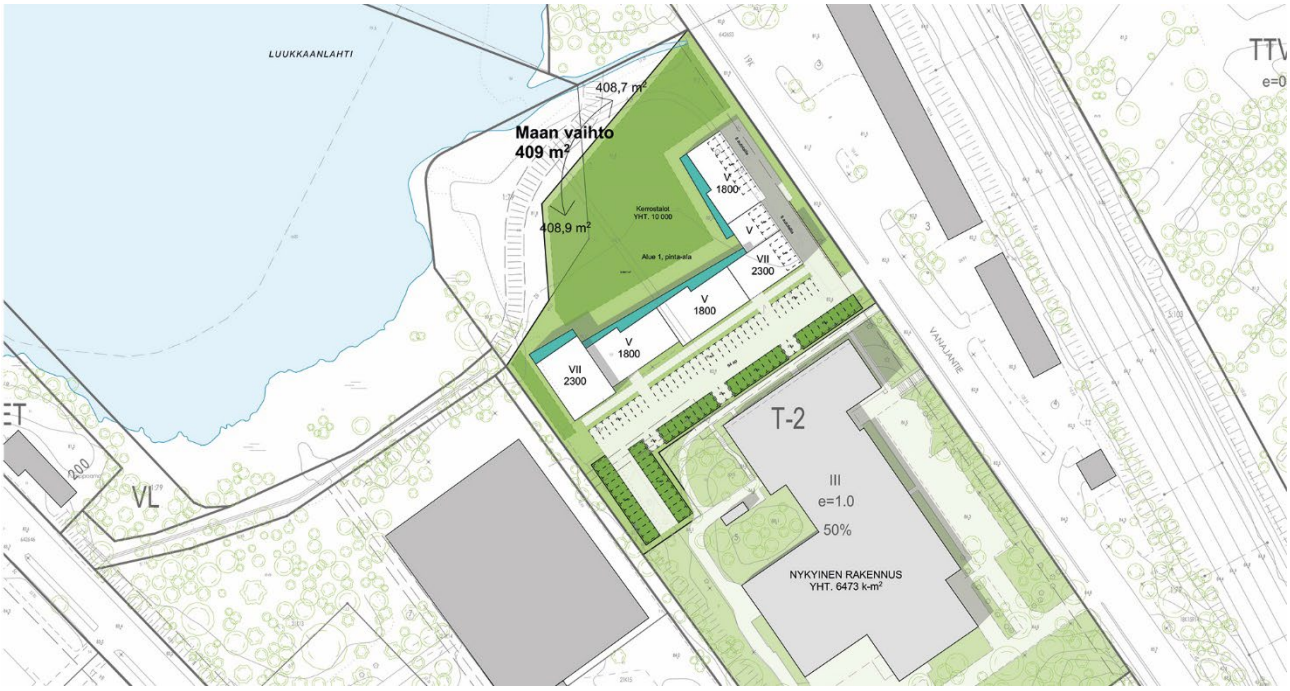
Yleiskaavassa (vuodelta 2020) alueen merkintöjä ovat AL (kehittyvä asuin- ja liikerakennusten alue), TP/KL (elinkeinoelämän ja kaupan alue) ja VL (lähivirkistysalue). Lisäksi aluetta sivuaa viheryhteystarve sekä kansallisen kaupunkipuiston ja eteläisen rantareitin ohjeelliset laajenemisalueet. Huutomerkki ilmaisee mahdollisen terveyshaitan poistamistarpeen ja musta vaakasuuntainen viivarasteri arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön.



Kuva 10 Karttaote Hämeenlinnan kaupungin laatimasta yleiskaavasta.

2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Kaavaratkaisun suunnittelun lähtökohtana on toiminut maanomistajan konsultilla teettämät tontinkäyttösuunnitelmat sekä uudenlaiset tarpeet toimitalon käyttötarkoituksista.



Kuva 11 Konsultin laatima alustava tontinkäyttösuunnitelma. (kuva: Arkkitehtipalvelu)

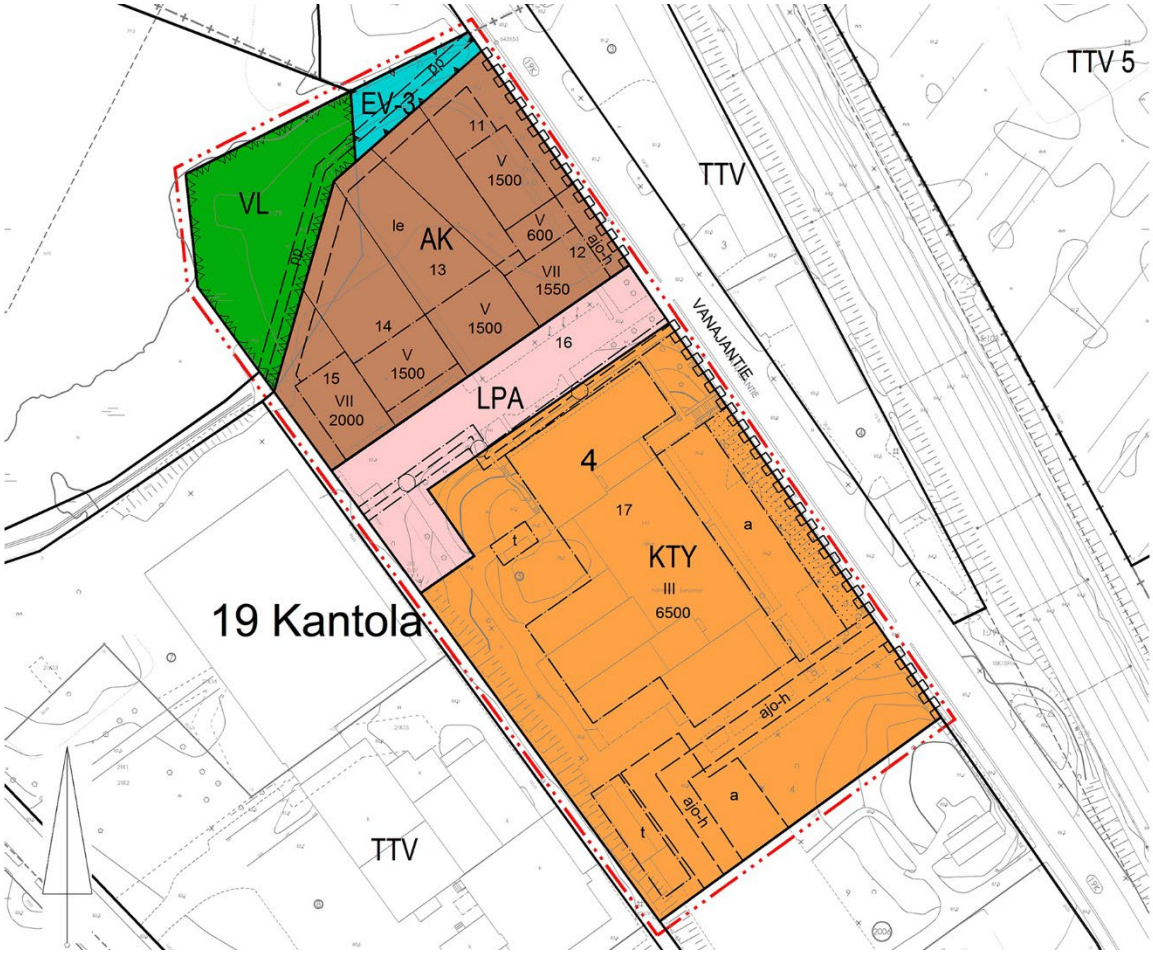
Kaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2024 (kuulutettu 7.2.2024). Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tuotu julki kaupungin verkkosivuilla lokakuussa 2024. Asiakirjaa on päivitetty luonnosvaiheen jälkeen.

Neuvotteluita kaavaluonnoksen sisällöstä on käyty sekä maanomistajien kanssa että kaupungin eri yksiköiden välillä. Luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana on saatu lausunnot viranomaisilta ja osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on esitetty tarkemmin kaavaehdotuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole vastaanotettu mielipiteitä.

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Ennen kaavan hyväksymistä maanomistajien kanssa sovitaan tarvittavista sopimuksista (mm. maankäyttösopimus ja maanvaihto).

3 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksessa yksityisen maanomistajan hallinnoima alue jaetaan kolmelle eri aluevaraukselle; toimitalo eteläisellä tontilla, jonka käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KTY), pohjoispuoleinen tontinosuus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja väliin jäävä alue asuinrakentamisen tonteille osoitetuksi pysäköintialueeksi (LPA). Kaupungin omistama maa-alue rannassa osoitetaan suojaviheralueeksi (EV-3) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 12 Karttaote ehdotusvaiheen asemakaavakartasta.

Rakennettaville tonteille (AK ja KTY) annetaan käyttötarkoitusten lisäksi myös rakennusalat, kerroslukumäärät sekä rakennusoikeuden määrät. Yleismääräyksissä ohjataan mm. kaupungin pysäköintinormin mukaista pysäköinnin järjestämisvelvoitetta, hulevesien viivyttämisen velvoitetta sekä melun ja tärinän huomioimista asuinrakentamisessa.

Rakennusoikeutta osoitetaan toimitalon tontille 6 500 k-m², joka on likimääräisesti tontilla nykytilanteessa käytetty rakennusoikeus. Rakennusoikeutta on kasvatettu hieman mahdollisten uusien laajennustarpeiden vuoksi. Asuinrakentamiselle on kaavakartassa varattu rakennusoikeutta yhteensä 8 650 k-m². Rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella kokonaisuudessaan on 15 150 k-m². Rakennusoikeuden kokonaismäärä laskee siis voimassa olevasta asemakaavasta (n. 24 400 k-m²) n. 9 250 k-m², mutta sen arvo nousee johtuen aluevarausmerkinnöistä. Tämä laukaisee maankäyttösopimuksen tarpeen.

Kuva 13 Mahdollinen tuleva tontinkäyttö.

Muita kaavakartan määräyksiä ovat maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, istutettava alueen osa, jolla oleva kasvillisuus säilytetään sekä ohjeelliset, tonttien sisäisten järjestelyiden osa-alueet, kuten ajoyhteydet, leikki- ja ulko-oleskelualueet ja autojen säilytyspaikat. Kaupungin omistamalla maalla, rannan tuntumassa kaavakartan yleismääräyksissä säädetään luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden arvojen sekä kasvillisuuden huomioimisesta. Rannan tuntumaan on ohjeellinen merkintä jalankululle ja

pyöräilylle varatusta alueen osasta, joka lähinnä viittaa rantareitin mahdolliseen eteläiseen laajennukseen.

Luonnon monimuotoisuuden huomioimisesta määrätään kaavakartan yleismääräyksissä. Luukkaanlahden rannalla on aiempien selvitysten perusteella tehty havaintoja kaava-alueella tai sen läheisyydessä esiintyvistä luontoarvoista. Näiden havaintojen perusteella voidaan olettaa, että vastaavia arvoja sijaitsee myös kaava-alueella. Luontoarvot tulee ottaa huomioon alueen mahdollisessa tulevassa kehittämisessä, erityisesti ranta-alueelle kohdistuvien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

3.1 Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Merkittävin muutos asemakaavaratkaisuun luonnosvaiheen jälkeen on kaupungin omistaman ranta-alueen aluevarauksen muuttaminen. Luonnosvaiheessa ranta-alueen aluevaraus oli lähivirkistysalue, jolla voidaan käsitellä hulevesiä. Junaradan tuottaman melun sekä luontoarvojen vuoksi aluevaraus jaettiin kahdelle eri merkinnälle; suojaviheralue Vanajantien yhteydessä suojaa rannan lännenpuoleista lähivirkistysaluetta liikennemelulta.

Luonnosvaiheen jälkeen asuinrakentamiselle on annettu toteutusjärjestykseen vaikuttavia määräyksiä, jolla suojellaan ulko-oleskelualueita liikennemelulta sekä asetettu rakennettaville asunnoille keskikooksi 60 k-m^2. Alin rakentamiskorkeus on lisätty lausuntojen edellyttämällä tavalla.

4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Asemakaavaratkaisun vaikutusten odotetaan olevan melko paikallisia. Kantolanniemen ympäristöllä laajemmin on maakunnallisia rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, mutta tämän näkökulman painopiste ei ole asemakaavan suunnittelualueen lähiympäristössä.

Koska asemakaavamuutos ei sijoitu rakentamattomalle paikalle, on asemakaavamuutoksen vaikutuksia tarpeen tarkastella myös suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, ei ainoastaan kaavaehdotuksen vaikutuksiin kuvitteelliselle, uudelle asemakaavoitettavalle alueelle.

4.1 Asemakaavan suhde muihin kaavatasoihin

Asuinrakentamisen lisääminen kaavamuutosalueen pohjoisosaan on yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Myös vanhan toimitalon käyttötarkoituksen muutos on yleiskaavan tavoitteiden mukaista työpaikkojen aluetta. Toimitalon käyttötarkoituksen laajentaminen mahdollistaa monipuolisen palveluntarjonnan kehittämisen alueella.

Muita huomioituja yleiskaavan merkintöjä ovat rantareitin ohjeellinen laajenemisalue, Kantolanniemen arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä mahdollinen terveyshaitan poistamistarve.

4.2 Vaikutukset luontoon ja ilmastoon

Luontoarvot on huomioitu kaavakartassa rannan aluevarauksissa sekä kaavakartan yleismääräyksissä. Mikäli rantaan rakennetaan rantareittiin tai hulevesien hallintaan / käsittelyyn liittyviä rakenteita on suunnittelussa sekä toteutuksessa selvitettävä tarkemmin sekä huomioitava alueen mahdolliset luontoarvot. Muutoin rannan pääosainen aluevaraus, lähivirkistysalue, merkitsee rakentamatonta, pitkälti luonnontilaista ympäristöä.

Luukkaanlahden ympäristöstä on toiseen hankkeeseen liittyen laadittu luontoselvitys. Selvitykseen sisältyivät kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys sekä viitasammakko-, pesimälinnusto-, sudenkorento- ja lepakkoselvitys. Selvityksen maastokartoitukset tehtiin vuoden 2022 kevään ja kesän aikana. Selvityksen perusteella tilanne on huomioitava rannan suunnittelutyön yhteydessä ja ympäristön kasvillisuutta hoidettaessa / karsittaessa. Selvitys on kaava-aineiston liitteenä.

Alueelta on Vanajaveden kunnostustarveselvityksen yhteydessä, vuonna 2015, laadittu luontoinventointi. Inventoinnissa käsitellään viitasammakon, pesimälinnuston sekä sudenkorentojen esiintymistä. ELY-keskus esitti lausunnossaan, että luontoarvojen säilyttämismerkintä kohdistettaisiin viitasammakoihin. Asemakaavakartassa ei ole toimittu näin, mutta aluevarauksessa sekä yleismääräyksissä edellytetään luontoarvojen huomioimista sekä tarkempaa selvitystä rannan rakentamistoimien yhteydessä.

Ilmastovaikutuksien arviointia on tarkennettu luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen. KILVA-työkalu arvioi asemakaavamuutoksen ilmastokestävyydestä suunnitelman vahvuuksiksi;

- hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaamisen ja lisäämisen
- liikkumisen tarpeen vähentämisen
- kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistämisen
- alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittämisen sekä
- alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

KILVA-työkalun tunnistamia kehittämiskohteita ovat:

- hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Asemakaavamuutoksen vaikutusten arviointia KILVA-työkalulla on ehdotusvaiheessa tehty paitsi suunnitelmaa itsessään tarkastellen, myös suhteessa suunnitelmassa esitettäviin muutoksiin voimassa olevaan asemakaavaan.

Merkittäviä päästöjä aiheutuu pilaantuneen maan vaihtamisesta myös sen takia, että vaihdettava maamassa ei ole hyödynnettävissä rakennettavalla tontilla tai sen lähialueilla. Myöskään esimerkiksi puurakentamiseen ohjaavia määräyksiä ei kaavassa anneta. Asuinrakentamisen yhteydessä puurakentaminen on kuitenkin todennäköisempää kuin esim. voimassa olevan asemakaavan sallimassa laajamittaisessa teollisuusrakentamisessa.

Liikkumistarve vähenee, kun Kantolan alueen toiminnot sekoittuvat asumisen lisäämisen myötä. Alueella on jo paljon työ- sekä harrastuspaikkoja sekä joitain kaupallisia palveluita. Lähin päivittäistavarakauppa sekä koulu sijaitsevat Keinusaaressa. Pääradan alittavan kulkuyhteyden myötä olisi mahdollista saavuttaa vielä laajemmin palveluita kävellen tai pyörällä.

Hiilinieluja säilytetään kaavamuutoksella, kun rakentamista ohjataan teollisuusrakentamista pienipiirteisemmän asuinrakentamisen suuntaan ja rakentamisesta vapaiden ulkoalueiden suunnittelussa ohjataan viherryttämiseen. Kaavamuutoksen ehdottama asuinrakentaminen ohjataan kerroksiin ja rakennuksen rungosta tulee kapea asuntosuunnittelun reunaehtojen mukaisesti. Teollisuus- ja varastorakentaminen taas

rakennussuunnittelussaan hyötyy syvistä rungoista ja mittavista, yksitasoisista rakennusmassoista, jotka vievät paljon tontin maapinta-alaa rakentamiselle.

Suunnitelmassa määrätään myös suojaviheralueesta, jonka puustoisuutta on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä sekä istutetusta alueen osasta, jolla kasvillisuus on myös mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Kuva 14 Kuvaparissa vasemmalla puolella hahmotelma kaavamuutoksen sallimasta asuinrakentamisesta ja oikealla puolella hahmotelma mahdollisesta teollisuusrakentamisesta toimitalon pohjoispuolella.

Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen toteutuu suunnittelualueella mm. rakennusten suuntautumisella sekä alimman rakentamiskorkeuden määräyksillä.

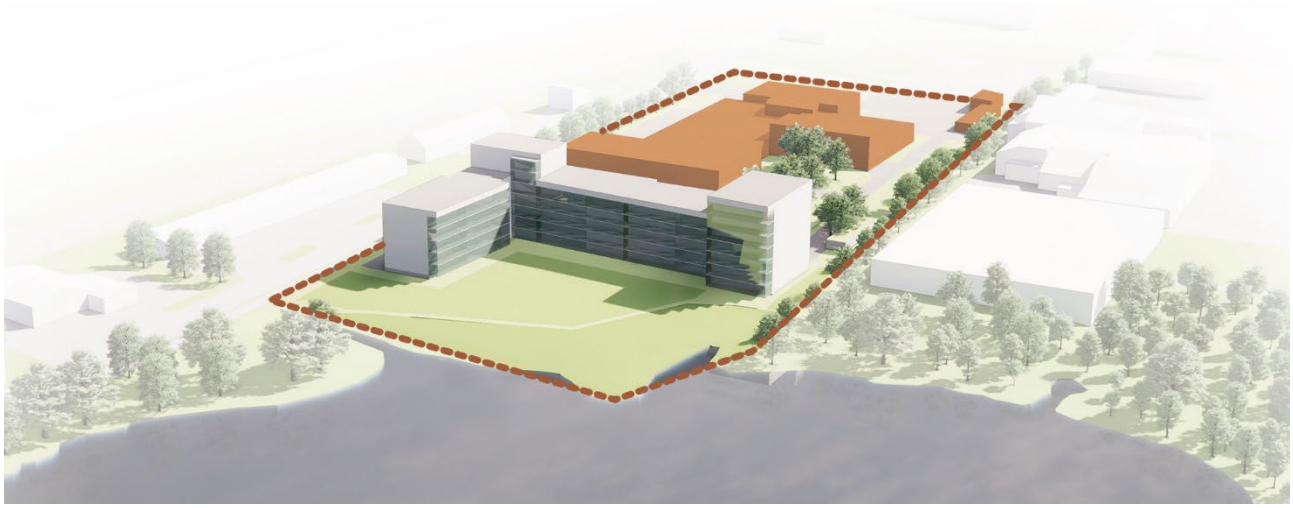
4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ovat paikallisia. Uudisrakentaminen peittää kiinteistöllä olevan toimitalon näkymiä vesistön suuntaan. Rakentamisen korkeus ei kuitenkaan aiheuta uudisrakentamisen erottumista laajemmassa maisemakuvassa.

Kiinteistöllä olevaa Hämeen Sanomien toimitaloa ei esitetä asemakaavassa suojeltavaksi, mutta sen säilyttämiseen ohjataan rakennusalan rajauksella sekä rakennusoikeuden määrällä.

Lainvoimainen asemakaava mahdollistaa merkittävää teollisuus- ja varastointitoiminnan uudisrakentamista tontilla jo nykytilassa. Uudisrakentamisen täytyy kaavan mukaisesti rakentua 6 m päähän rajasta. Käytännössä voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi tontin pohjoisosan uudisrakentamisen laajalle teollisuus- tai varastointirakennukselle.

Tämä mahdollisuus on viime vuosina toteutunut suunnittelualueen naapurissa, Maustepalvelun tontilla. Tontin pohjoispuolelle, Luukkaanlahden rannan tuntumaan rakentui suuri laajennusosa, joka erottuu nykyisellään Kantolanniemen lähimaisemassa.



Kuva 15 Konsultin mahdollisesta uudisrakentamisesta laatima visualisointi. (alkuperäinen kuva: Arkkitehtipalvelu)

Junaradan suuntaan uudisrakentaminen muodostaa toteutuessaan muurimaisen rakenteen, joka suojaa Luukkaanlahden läheisyyteen sijoittuvia ulko-oleskelu- ja leikkialueita raide- ja liikennemelulta. Uudisrakentaminen on myös uusi maisemallinen elementti junamatkustajien näkymässä.

4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudisrakentaminen liittyy hyvin kiinteästi olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutos voidaan toteuttaa hyödyntäen nykyistä liikenneverkostoa ja olemassa olevia tonttiliittymiä. Etelänpuoleisen tonttiliittymän kautta liikennöidään toimitalon

tonttia ja pohjoisesta liittymästä kuljetaan asuintalojen yhteiselle pysäköintialueelle (LPA).

Rakennuspaikalla ei asemakaavamuutoksella lisätä rakennusoikeuden määrää. Sen kokonaismäärä suunnittelualueella vähenee, mutta samalla sen käyttötarkoitus muuttuu. Asuntorakentamisen lisääminen Kantolan alueella monipuolistaa alueen palveluntarjontaa. Liikenteen ja teknisen huollon järjestelyt odotetaan kevenevän rakennusoikeuden käyttötarkoituksen muutoksella. Teollisuuskäytön lisärakentaminen toisi alueelle huomattavasti asumista raskaampaa liikennettä ja lisäisi luultavasti myös liikenteen kokonaismäärää. Myös vaatimukset teknisen huollon järjestämiselle ja verkostoille olisivat merkittävästi asumista raskaammat.

4.5 Vaikutukset talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen

Toimitalon käyttötarkoituksen monipuolistamisella voidaan lisätä elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia kaava-alueella. Kaavakartan aluevarausmerkintä vaihdetaan T-2 merkinnästä KTY-merkintään. T-2 merkintä merkitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. KTY-merkinnän käyttötarkoitus puolestaan on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Toimitalon käyttö voi siis jatkua tulevaisuudessaan myös nykyisellään, mutta käyttötarkoituksen muutos myös monipuolistaa merkittävästi sen käytön mahdollisuuksia. Sen käyttö ei kuitenkaan voi häiritä tulevaa asuinrakentamista.

Pilaantuneiden maiden puhdistaminen on parannus nykytilanteeseen ja asemakaavamuutos huomioi tilavarauksen rantareitin eteläiselle laajennukselle, joka monipuolistaa kaupungin yleistä virkistyksen reitistöä.

5 Asemakaavan toteutus

Toteutus voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.