

Takumäenkujan asemakaavan muutos

Kaavanro 2646

Diaari: HML/1598/10.02.03.01/2017

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOISTA SEKÄ VASTINEET

Takumäenkujan asemakaavamuutoksen kaavaluonnos ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 18.3.-16.4.2026 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot ja muilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus esittää siitä mielipide. Lupa- ja valvontavirasto, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Hämeen liitto, Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo sekä Loimua Oy antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Vuorovaikutusraportissa esitetyt lausunnot ovat tiivistelmiä alkuperäisistä lausunnoista.

Lausuntojen sisältö tulee tarkistaa alkuperäisistä asiakirjoista.

Lausunnot

1. Lupa- ja valvontavirasto 14.4.2026

Ohjaava kaava

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan asemakaavaratkaisu on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Hulevedet, viherympäristö ja ilmastonmuutos

Kaavaselostuksen liitteinä olevassa hulevesiselvityksessä on annettu suosituksia kaavamääräyksiin ”Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma hulevesien hallinnasta. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristöön.” Selostuksesta ei ilmene, miksi kaavaratkaisu ei sisällä oheista suositeltua määräystä (huom. rakennuslupa-rakentamislupa).

Hulevesiselvityksessä mainitaan, että vettä läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa suunnittelualueella ja että hulevesien muodostumista voidaan ehkäistä rakentamalla mm. viherkattoja. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kaavaratkaisussa olisikin hyvä antaa määräyksiä toteuttaa viherkattoja esimerkiksi kylmiin rakenteisiin kuten katoksiin.

Tämän lisäksi alueen viihtyisyyteen ja kaupunkikuvaan voitaisiin vaikuttaa positiivisesti lisäämällä kaavaratkaisuun viherkattoja koskevan määräyksen lisäksi myös muuta viherrakentamista koskevia määräyksiä.

Suunnittelun tueksi on laadittu Prisman tontin aluesuunnitelmaluonnos, (A1 Arkkitehdit Oy), joka esitellään kaavaselostuksen sivulla 25. Suunnitelmassa näkyy olevia puurivejä ja nämä olisikin hyvä osoittaa myös kaavaratkaisuun säilytettäväksi/istutettavaksi niiltä osin kuin se on mahdollista. Pysäköintialueiden vehreyttä voisi huomioida määräämällä toteutettavaksi esimerkiksi viherkaistoja, puuryhmiä ja istutuksia. Kaavaratkaisuun on esitetty hulevesien hallintaa parantavia rakenteita. Hulevesirakenteet voisi rakentaa osaksi kaupunkikuvallisia viheraiheita, joihin voidaan liittää muun muassa kevyenliikenteen liikkumista ja oleskelua.

Edellä mainitut ratkaisut tukisivat myös ilmastovaikutuksia ja sopeutumista ilmastonmuutokseen.

Pilaantuneet maat

Alueella ei sijaitse valtakunnalliseen Maaperän tilan tietojärjestelmään merkittyjä kohteita eikä Lupa- ja valvontavirastolla ole pilaantuneita maita koskevia asioita tiedossa alueelta.

Luonnonsuojelu

Luontoselvityksen ja kaavaselostuksen perusteella suunnittelualueen huomionarvoiset suojelu- ja monimuotoisuusarvot ovat vähäisissä määrin suunnittelualueella sijaitseva Rautamanoja ja erikoisuutensa vuoksi näyttävä mänty, joka on osoitettu kaavaratkaisussa suojeltavaksi puuksi. Kaavaselostuksen perusteella Rautamanoja osoitetaan asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena nykyisen asemakaavan mukaisesti. Lupa- ja valvontavirasto kehottaa tarkentamaan millä perusteella alue on todettu huomionarvoiseksi nykyisessä asemakaavassa, ja kuvaamaan em. arvot.

Todetut luonnonympäristön arvot on huomioitu kaavaratkaisussa ja osoitettu asianmukaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Asuminen

Alueella sijaitsee asuinrakentamista, jotka on osoitettu kaavaratkaisuun Liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KLA). Kaavaselostuksessa mainitaan (s.23), että rivitalotonttien osalta kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa tonttien kehittäminen pitkällä aikavälillä liikerakentamiskäyttöön yleiskaavan ohjauksen mukaisesti. Lupa- ja valvontavirastonkin näkemyksen mukaan kehittämissuunta on oikea.

Vastine:

Hulevedet, viherympäristö ja ilmastonmuutos

Asemakaavamuutoksen yleismääräyksiin lisätään hulevesiselvityksen ja lausunnon perusteella korttelialueita koskeva määräys: ”Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma hulevesien hallinnasta. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristöön.”

Kaavan hulevesiselvityksen mukaan kaavamuutos ei aiheuta vettä läpäisemättömien pintojen osuuden merkittävää kasvua. Vettä läpäisemättömistä pinnoista asfaltti vähentyy ja kattopinta lisääntyy. Kattovesien ajatellaan usein olevan suhteellisen puhtaita, joten muutos on hulevesien laadun kannalta positiivinen. Alueen hulevesien hallinta ei siten edellytä viherkattojen määräämistä kaavalla. Kun lisäksi alueen toimijoilla ei ole valmiutta viherkattojen rakentamiseen, niin kaavaluonnosta ei muuteta tältä osin.

Alueen viherrakentamista on ohjattu kaavaluonnoksessa kaupunkikuvallisesti näkyviä pääliikenneväylien viereisiä tonttien reuna-alueita koskien istutettavan alueen osan kaavamerkinnoin. Pääosin jo rakentuneita tonttialueita koskevaa yksityiskohtaista viherrakentamisen ohjausta ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavamuutoksessa. Kukin toimija on huolehtinut ja osaa huolehtia jatkossakin tonttialueensa

viherrakentamisesta. Kaavamuutoksella voidaan ohjata tonttialueiden viherrakentamista yleispiirteisesti lisäämällä yleismääräyksiin määräys: ”
”Tonteilla tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen, pysäköintiin tai liikenteeseen. ”

Luonnonsuojelu

Nykyisessä asemakaavassa Rautamonojan varteen osoitettu luo- merkintä perustuu Hämeen ELY- keskuksen edellisen kaavaproessin aikana tekemään esitykseen. Edellisen kaavaproessin aikana on käyty keskustelua lepakkoselvityksen laatimistarpeesta Rautamonojan ympäristöön. Rautamonoja sijaitsee kuitenkin tonttialueiden ulkopuolelle moottoritien liikenne- ja suojaviheralueella. Tästä syystä lepakkoselvitystä ei ole ollut tarpeen tehdä, mutta ELY- keskuksen esityksestä Rautamonojan varteen on osoitettu luo- merkintä kohtaan, jossa Rautamonoja sivuaa tonttialuetta.

2. Sisä-Suomen elinvoimakeskus 31.3.2026

Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto katsoo, että kaavan liikenteellisiä vaikutuksia Wartiamäentielle ja sen liittymiin tulee selvittää tarkemmin Uudenmaan ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla, mikäli tie pysyy kaavaluonnoksen mukaisesti maantienä. Kaavaratkaisu ja sen mukanaan tuoma lisäliikenne ei saa merkittävästi heikentää liikenteen sujuvuutta Wartiamäentiellä. Kaavaratkaisun liikennemääriin liittyvien epävarmuuksien takia liikenneselvityksessä on syytä tehdä herkkyystarkasteluja.

Liikenneosastolla ei ole tiedossa maanteiden kuivatukseen liittyviä ongelmia suunnittelualueen läheisyydestä. Liikenneosasto katsoo, että hulevesiä voidaan johtaa suunnitellusti ja kaavamääräyksen mukaisesti viivyttämällä nykyisiä reittejä pitkin. Liikenneosasto kuitenkin muistuttaa, että mikäli maankäytön kehittyessä maanteiden ali johdettavat hulevedet ylittävät rumpujen kapasiteetit, tulee kaupungin osallistua rumpujen suurentamiseen hyötyjä maksaa -periaatteen mukaisesti.

Liikenneosasto esittää työpalaverin pitämistä päivitetyn liikenneselvityksen valmistuttua.

Vastine:

Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on laadittu lausunnossa esitetyn mukainen liikenneselvitys (Ramboll 30.6.2026), joka käsiteltiin Elinvoimakeskuksen liikenneosaston kanssa 27.8.2026 järjestetyssä työpalaverissa.

Selvityksessä on huomioitu Wartiamäentien läpiajoliikenteen ennustetilanteen (2050) mukainen liikennemäärä, alueen maankäytöstä aiheutuva nykyinen liikennemäärä sekä asemakaavamuutoksen muuttuvasta maankäytöstä aiheutuva liikennetuotos.

Selvityksen toimivuus- ja herkkyystarkastelujen perusteella Wartiamäentien liittymien toimivuudessa ei ole merkittäviä ongelmia tutkituilla liikennemäärillä. Liittymät kestävät liikenteen kasvun ja Wartiamäentien kaistajärjestelyt ovat riittävät.

Liikenneselvityksen ja 27.8.2026 työneuvottelun perusteella kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa.

3. Hämeen liitto 1.6.2026

Tiiriön alue on maakunnan suurin keskustojen ulkopuolinen kauppakeskittymä ja kaavamuutoksen kohteena oleva Hämeenlinnan Prisma yksi maakunnan suurimmista myymälärakennuksista. Tiiriön alueen kaupat palvelevat asukkaita laajalla alueella. Kaavan tavoitteet ovat perusteltuja ja asemakaavaluonnos on lähtökohtaisesti maakuntakaavan mukainen. Takumäenkujan jatkaminen Wartiamäentielle selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä ja parantaa liikenneympäristöä jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Toimivan jalankulku- ja pyöräily-yhteyden järjestäminen Takumäenkujan rinnalle koko pituudeltaan on kannatettava tavoite.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien tarkastelua olisi asemakaavassa mahdollista vielä tarkentaa. Kaavaselostuksen sivulla 35 on kuvattu, että jalankululle ja pyöräilylle varatun väylän poistumisen aiheuttama 70 metrin pidennys ei olisi merkittävä muutos. On hyvä huomata, että 70 metriä on merkittävä matka varsinkin jalankulkijoille ja myös pyöräilijöille. Olisi hyvä harkita, olisiko kaavassa mahdollista selvittää, miten voidaan järjestää järkevä jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteys Tiiriöntien alikulkutunnelilta Prisman sisäänkäynneille, ottaen huomioon, että nykytilanteessakin luontevin reitti kyseisellä välillä kulkee suoraan parkkipaikan läpi ohjeellisten reittien sijaan.

Alueidenkäyttölain 71§ mukaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Maakuntakaavassa on myös esitettävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:n mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 kem². Tiiriön KM1-alueen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on yhteensä 140 000 kem², josta tilaa vaativan erikoiskaupan ohella kokonaismitoitukseen saa sisältyä päivittäistavarakauppaa enintään 15 000 kem² ja erikoiskauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa enintään 45 000 kem². Takumäenkujan asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa olisi tarpeen tuoda tarkemmin eriteltynä esiin suunnitellun asemakaavamuutoksen kerrosneliö määrrien lisäysten maakuntakaavan mukaisuus edellä mainitut mitoitukset huomioiden.

Lisäksi on syytä mainita, että asemakaavaluonnoksen kaavakartalta on haastavaa erottaa kaikkia rakennusalojen rajoja.

Vastine:

Tiiriöntien alikulkutunnelilta Prisman eteläosan läntisemmälle sisäänkäynnille säilyy edelleen kaavamuutoksen toteutuessa turvallinen ja toimiva jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteys. Kaavamuutoksella osoitetun uuden autopesulan toteutuessa nykyinen jalankulun- ja pyöräilyn ”oikoreitti” poistuu. Poistuvan kevyenliikenteen yhteyden korvaamista esim. jalankulkijoille tarkoitettuna yhteytenä Tiiriöntien alikulkutunnelilta on edelleen mahdollista tarkastella Prisman laajennuksen, uuden autopesulan sekä pysäköinti- ja piha-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maakuntakaavassa osoitetun Tiiriön KM1-alueen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoituksesta 140 000 kem² on toteutunut maakuntakaavan hyväksymisajankohtana 27.5.2026 maakuntakaava-asiakirjojen mukaan 102 000 kem², josta tilaa vaativaa erikoiskaupan rakentamista on 55 000 kem²,

päivittäistavarakaupan rakennusoikeutta 12 000 kem² ja erikoiskaupan rakentamista 35 000 kem². Maakuntakaavassa on siten mitoitettu Tiiriön KM1- alueelle uutta liiketilaa 38 000 kem², josta maakuntakaavan ohjauksen mukaan saa olla päivittäistavarakauppaa enintään 3000 kem² ja erikoiskauppaa enintään 10 000 kem². Pääosan maakuntakaavan uuden liiketilan mitoituksesta on tarkoitettu tilaa vaativan kaupan rakentamiseen.

Hankkijan ja Motonetin tontit on osoitettu tällä asemakaavan muutoksella tilaa vaativan erikoiskaupan rakentamiseen ja tonteille osoitettu rakennusoikeus on Hankkijan tontilla voimassa olevan asemakaavan ja Motonetin tontilla toteutuneen rakentamistilanteen mukainen. Tämä kaavamuutos ei muuta Hankkijan ja Motonetin tonttien rakennusoikeuden enimmäismäärää verrattuna maakuntakaavan hyväksymisajankohdan mukaiseen rakentamis- ja asemakaavatilanteeseen. Hankkijan ja Motonetin KM-10- ja KM-4- tonttien rakennusoikeuksien kuuluisi siten sisältyä maakuntakaavassa määritettyyn toteutuneiden tilaa vaativan kaupan liiketilojen mitoitukseen eikä kaavamuutoksella KM-10- ja KM-4- tonteille osoitetulla rakennusoikeudella ole vaikutusta maakuntakaavassa mitoitettuun uuden tilaa vaativan kaupan liiketilan määrään.

Päivittäistavarakaupan rakentamisessa ei ole tapahtunut Tiiriön kaupallisten palvelujen KM1 (185)- alueella merkittäviä muutoksia maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen. Tiiriön alueella on tapahtunut muutoksia tilaa vaativan kaupan ja erikoiskaupan vanhoissa liiketiloissa ja Tiiriön alueelle on rakentunut myös uusia liiketiloja. Tiiriön alueen uusimmat liikerakennukset (Jula, Rusta, Biltema) sijaitsevat kuitenkin maakuntakaavan KM1- alueen ulkopuolella.

Tällä kaavamuutoksella osoitetun Prisman KM-1- tontin 5000 kem² lisärakennusoikeusta tulee toteutumaan arviolta 1500 kem² päivittäistavarakaupan liiketilan laajentamiseen. Muu osa lisärakennusoikeudesta käytetään erikoiskaupan liiketiloihin sekä tukitoimintojen tiloihin. Kaavamuutoksella osoitettu Prisman KM-1- tontin lisärakennusoikeus, uuden KL- tontin toteutuminen (450 kem²) tai kaupungin omistamien KLA- tonttien muutos asuinkäytöstä liikerakentamiseen (1630 kem²) ei ylitä tai käytä kokonaan maakuntakaavassa osoitetun Tiiriön KM1- alueen

päivittäistavarakaupan uuden liiketilan mitoitusta (enintään 3000 kem²) eikä uuden erikoiskaupan liiketilan mitoitusta (enintään 10 000 kem²). Kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa tältä osin.

Kaavamerkintöjen näkyvyyttä pyritään parantamaan muuttamalla pohjakartta harmaaksi.

4. Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo 1.6.2026

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on perehtynyt toimitettuun aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Vastine:

Kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

5. Loimua Oy 1.6.2026

- Asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa.

- Suunnittelualueella sijaitsee Loimua Oy:n kaukolämpöverkostoa. (Liite 1)

Pyydämme huomioimaan tämän kaavamuutoksessa.

- Suunnittelualueella sijaitsevat tai sinne rakennettavat rakennukset on mahdollista liittää kaukolämmön jakeluun.

Vastine:

Kaukolämpöverkosto on huomioitu kaavamuutoksen valmistelussa. Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat kaukolämpöputket ovat tonttikohtaisia liittymiä, joita ei kuitenkaan osoiteta asemakaavakartalla.

Kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.