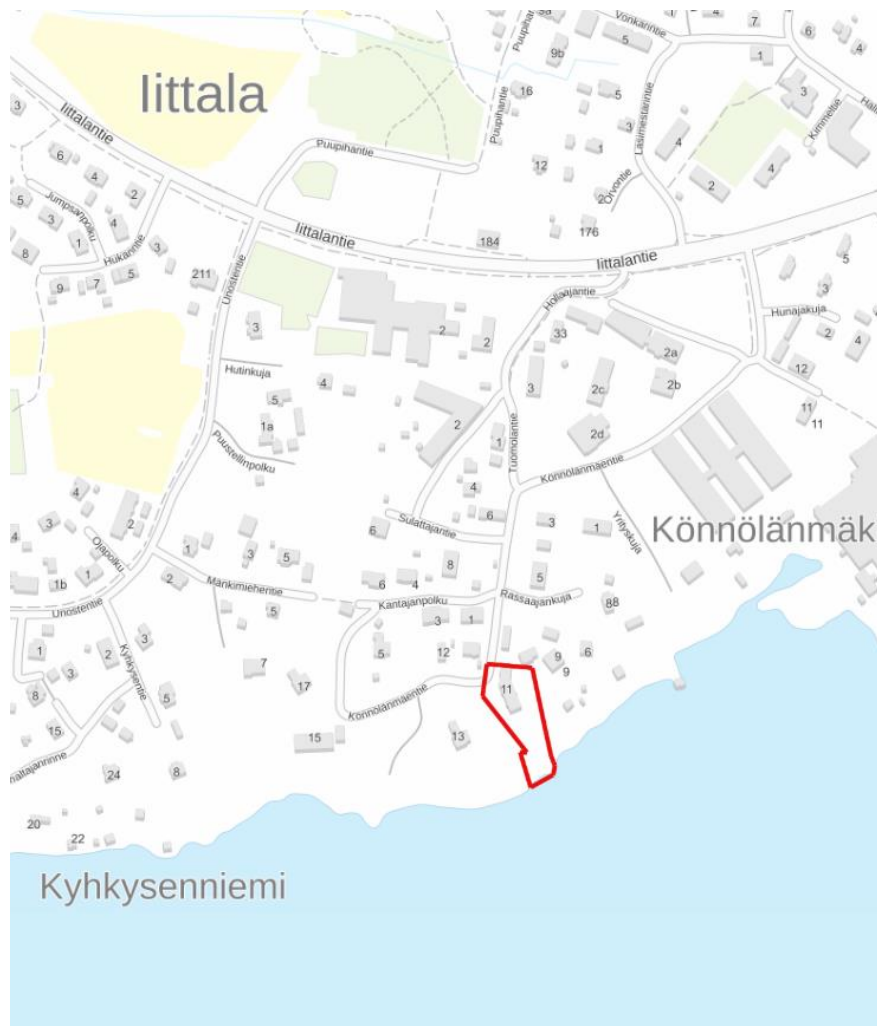




ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KÖNNÖLÄNMÄENTIE 11, IITTALA

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



Kaavanro: 2655

28.4.2026

Sisällysluettelo:

1	PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN TARKOITUS.....	3
1.4	LIITTEET	3
2	LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT	4
2.1	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA LUONNONYMPÄRISTÖ.....	4
2.1.1	Suunnittelualan rakennuskannan inventointi.....	9
2.1.2	Muinaismuistot	13
2.2	KUNNALLISTEKNISET VERKOSTOT.....	14
2.2.1	Hulevedet.....	14
2.3	SUUNNITTELUTILANNE	15
2.3.1	Maakuntakaava	15
2.3.2	Yleiskaava.....	16
2.3.3	Asemakaava	18
2.3.4	Muut suunnitelmat ja päätökset	19
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	20
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	20
3.2.1	Osalliset	20
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	21
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	27
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	27
3.5	KAAVAN VAIKUTUKSET	29
3.6	TAVOITEAIKATAULU.....	30
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31

1 PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

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

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee litalan korttelia 34 B tonttia 6, viereistä viher- sekä vesijättöaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3674 m²

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

Kaavan laatija: Kavasuunnittelija Heidi Mononen

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

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä: 15.4.2025

Kaupunkirakennelautakunta: 15.4.2025 (luonnos)

Kaupunkirakennelautakunta: 9.12.2025 (ehdotus)

Kaupunkirakennelautakunta: 19.5.2026

Kaupunginhallitus: 25.5.2026

Kaupunginvaltuusto: 8.6.2026

Tullut voimaan: 9.9.2026

Asemakaavan selostus, joka koskee 27. päivänä huhtikuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

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

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen tarkoitus on laajentaa tonttialuetta.

1.4 LIITTEET

1. Tilastolomake
2. Kaavakarttaehdotus, pienennös
3. Muistutukset, lausunnot
4. Muut

OHEISMATERIAALI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

2.1 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA LUONNONYMPÄRISTÖ

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



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä.

Könnölänmäeltä löydetty rautakautinen hauta osoittaa sen, että paikan pysyvä asutus on vanhaa. Kyhkysen tilan ja Hukarin nuorisotalon lisäksi alueen rakennuskannasta on mainittava 1920- ja 1930-luvuilla rakennetut työväenasunnot. Hutin tilan päärakennus lienee 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta. Vuonna 1946 Könnölänmäelle rakennettiin neljä

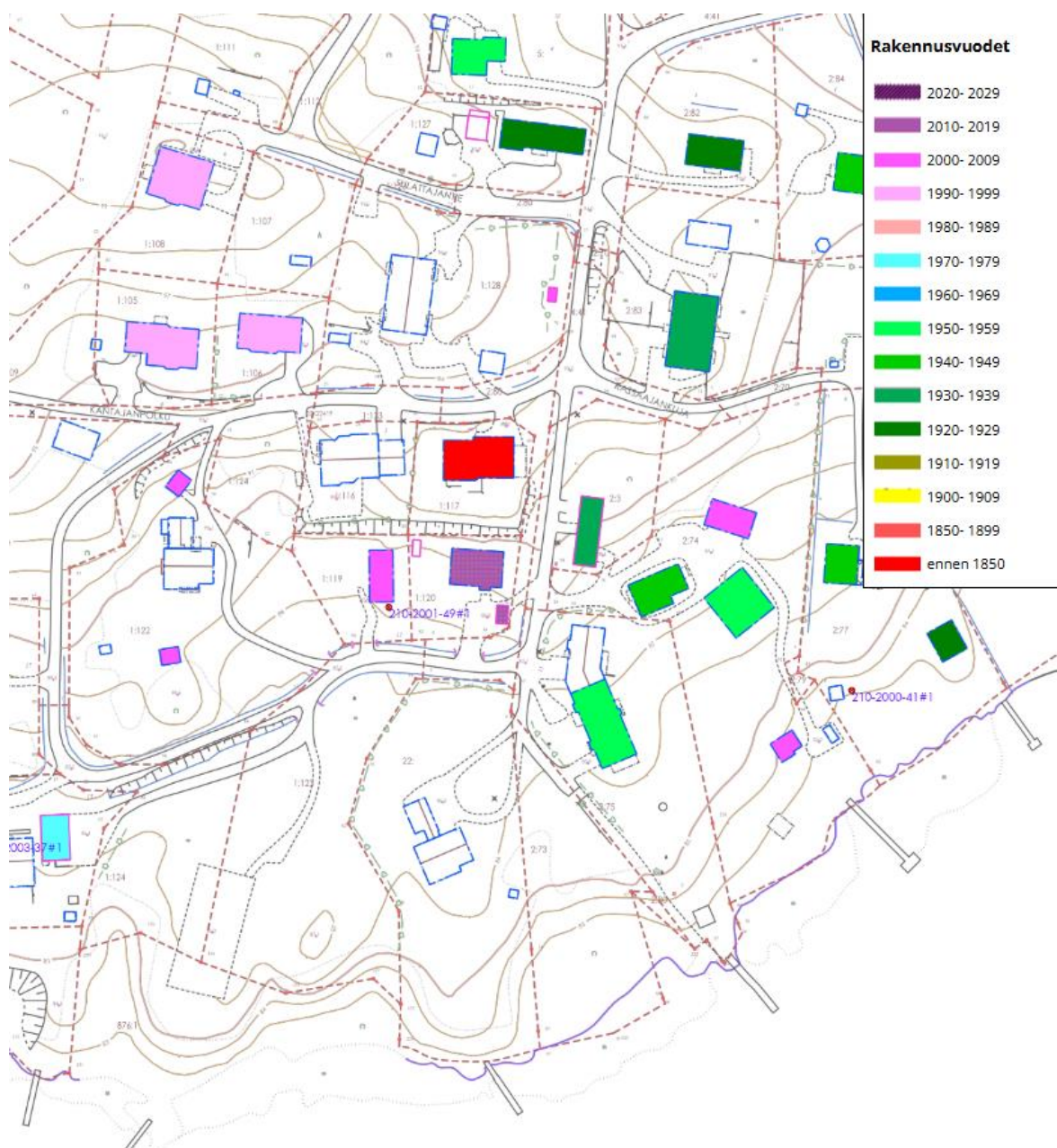
yhden perheen asuinrakennusta sekä nuorisotasuntola arkkitehti Aarne Ervin laatiman suunnitelman mukaan. Rakennuksien lisäksi suunnitelma käsitti pihasuunnitelman, jossa vapaaseen ja avoimuuteen perustuvassa ratkaisussa rakennuksille rajattiin istutusjärjestelyin yksityisyyttä pohjoisen ylärinteen suuntaan jättäen kuitenkin järvinäkymän avoimeksi (Lasimäki-Oikola rakennuskulttuuriselvitys 2001). Asuinrakennuksista yksi on palanut myöhemmin. Könnölänmäen ranta-alueilla Kyhkysenniemessä on lisäksi vanhoja 1900-luvun alun huviloita, kuten Kotaranta ja Kausti.

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



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä.

Naapuruston uusinta rakennuskantaa edustaa 2014 rakentunut omakotitalo talousrakennuksineen. Alueen rakennukset ovat pääosin lautaverhoiltuja. Alue on alkujaan ollut maaseutua peltomaisemineen. 1950-luvulle mentäessä alueelle on rakentunut omakotitaloja, ja ranta-alue on alkanut muuttua tiiviimmäksi kylämäisemmäksi alueeksi. Kaavan suunnittelualueen tontilla sijaitseva 1 –kerroksinen rivitalo kuuluu alueen alkuperäiseen rakennuskantaan, talo on rakennettu vuonna 1959.



Kuva 3. Lähiympäristön rakennuskanta.

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



Kuva 4. Viistoilmakuva suunnittelualueen ja sen lähiympäristön puustosta.



Kuva 5. Alueen puustoa.



Kuva 6. Suunnittelualueen ranta-alue.



Kuva 7. Suunnittelualueen ranta-alue.

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

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



Kuva 8. Rannassa sijaitseva terassirakennelma.

2.1.1 Suunnittelualueen rakennuskannan inventointi

Suunnittelualueella sijaitsevan rivitalorakennuksen on alun perin suunnitellut Forssasta lähtöisin ollut arkkitehti Aarne Adrian Ervi (s. 19.5.1910- k. 26.9.1977) ja rakennus valmistui vuosien 1946–1947 välisenä aikana.



Kuva 9. Ilmakuva vuodelta 1950.

1950-luvun loppupuolen oppilaskotiin tehtiin muutostyöt. Töiden sisällöstä ei ole tarkempaa selostusta, mutta oletettavasti sisätilat muutettiin nykyiseen muotoonsa, eli kolmen huoneiston (112 m², 93 m² ja 94 m²) rivitaloksi (kuva 11). Rakennuksen muutostyöt on suunnitellut Helsingistä lähtöisin ollut arkkitehti Heikki Tapio Periäinen (s. 16.12.1929- k. 30.1.2022) vuonna 1959. Rakennuksen muutostyöt valmistuivat syksyyn 1959 mennessä. Rakennuksen muutostyön lopputarkastus suoritettiin 30.9.1959.

Rakennus on muutostyön rakennuslupa-asiakirjojen liitteenä olleen pohjapiirroksen mukaan litalan lasitehtaan rakennuttama oppilaskoti. Nykyisin rakennus on yksityisessä asuinkäytössä.

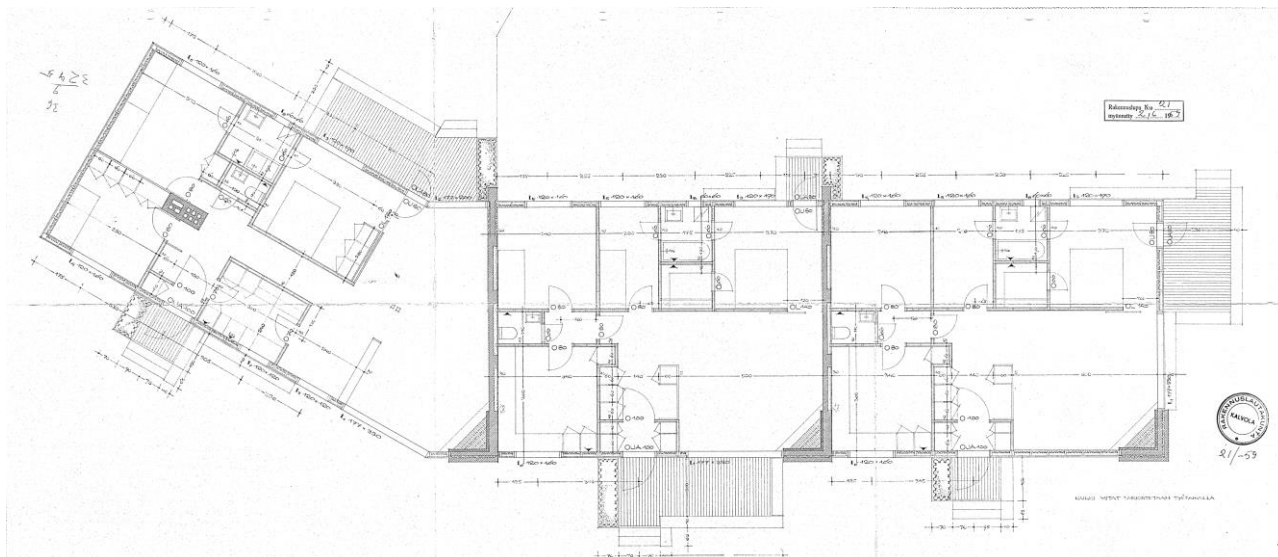


Kuva 10. Rakennuksen julkisivu. Kuva: Google.

Rivitalorakennus on kooltaan n. 298 k-m² ja siinä on kolme asuntoa. Rakennuksen julkisivussa on käytetty vinolaudoitettua puuverhousa ja rakennuksen sokkeli on valmistettu betonista. Ikkunapuitteet on maalattu ruskeasta värisävystä valkoisiksi vuosien 2011–2025 välillä. Julkisivussa erityisenä piirteenä voidaan pitää kunkin asunnon oikeanpuoleisen päädyn nurkissa olevia tiiliverhottuja takkasavuhormeja, jotka jatkuvat katonrajasta ylöspäin pellitettyinä.

Rivitalorakennus edustaa herkästi jälleenrakennuskauden rakentamista avoimella rantaan suuntautuvalla tontilla. Rakennus on aikakaudelleen modernin oloinen, sillä se muistuttaa paljon 1980- ja 1990-luvun rakennustyyliä.

Vuoden 2001 Lasimäki-Oikola-alueen rakennuskulttuuriselvityksessä on todettu litalan lasitehtaan oppilaskodilla olevan arkkitehtuurihistoriallista arvoa ja rakennushistoriallista merkitystä.



Kuva 11. Rakennuksen pohjapiirros vuoden 1959 rakennusluvan liitteistä.

Rakennuksen muutosherkkyys on kohtuullisen hyvä, sillä rakennus kestää muutoksia ominaispiirteet huomioiden. Rakennuksen muutosherkkydellä tarkoitetaan sitä, että kuinka herkästi rakennuksen kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset tai maisemalliset arvot heikentyvät tai häviävät, kun ympäristöön tehdään muutoksia.

Rakennus on säilyttänyt hyvin julkisivun alkuperäiset piirteet sekä kulttuurihistorialliset arvonsa tähän päivään saakka, vaikka ympäristö on rakentunut moninkertaisesti alkuperäiseen rakennuskantaan nähden.

Rakennus ei kuulu Teija Aholan vuonna 2005 laatimaan Valtakunnallisen rakennusperintöstrategian ja Hämeen kulttuuriympäristöohjelman kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan inventointiin. Inventointi suoritettiin kaikissa Hämeen kunnissa, Kalvolan kunta mukaan lukien.



Kuva 12. Rakennuksen julkisivua takapihalta päin kuvattuna. Kuva: K. Miller 2026.



Kuva 13. Rakennuksen julkisivua takapihalta päin kuvattuna. Kuva: K. Miller 2026.



Kuva 14. Rakennuksen julkisivun pääty rannan suunnasta. Kuva: K. Miller 2026.

2.1.2 Muinaismuistot

Alueella on merkittävä arkeologinen potentiaali. Suunnittelualueen lähiympäristöstä on löytynyt useampia kivistä rökkiä eli kääppiä. Muodoltaan rökkiöt ovat säännöllisen pyöreitä, ja niiden läpimitat vaihtelevat 3–7 m välillä. Kaikissa rökkiöissä on selvä, ladottu reunakiveys, osa on matalia ja vaikeasti havaittavia. Kaksi rökkiötä on rakennettu maakiven varaan.



Kuva 15. Alueella sijaitsevat tunnetut muinaismuistokohteet.

Könnölänmäki 1 -niminen kivistä rökkiöalue sijaitsee suunnittelualueesta n. 110 m luoteeseen. Rökkiötä esiintymä on laajuudeltaan n. 0,35 ha kokoinen alue. Osa rökkiöistä sijaitsee avoimella ja ruohottuneella ketoalueella, kaksi rökkiötä sijaitsee omakotitalojen pihojen tuntumassa ja yksi sijaitsee tien reunassa.

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

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

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

Suunnittelualueen pinta-alaltaan hyvin pieni rakentumaton eteläosa on pääosin joko modernin maankäytön (kunnallistekniikka ja pihamuokkaukset) muokkaamaa tai matalaa vesijättömaata, eikä kaavamuutosalueen arkeologista potentiaalia voi pitää erityisen merkittävänä.

2.2 KUNNALLISTEKNISET VERKOSTOT

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

2.2.1 Hulevedet

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



Kuvat 16. ja 17. Alueen hulevesien virtausreitit.

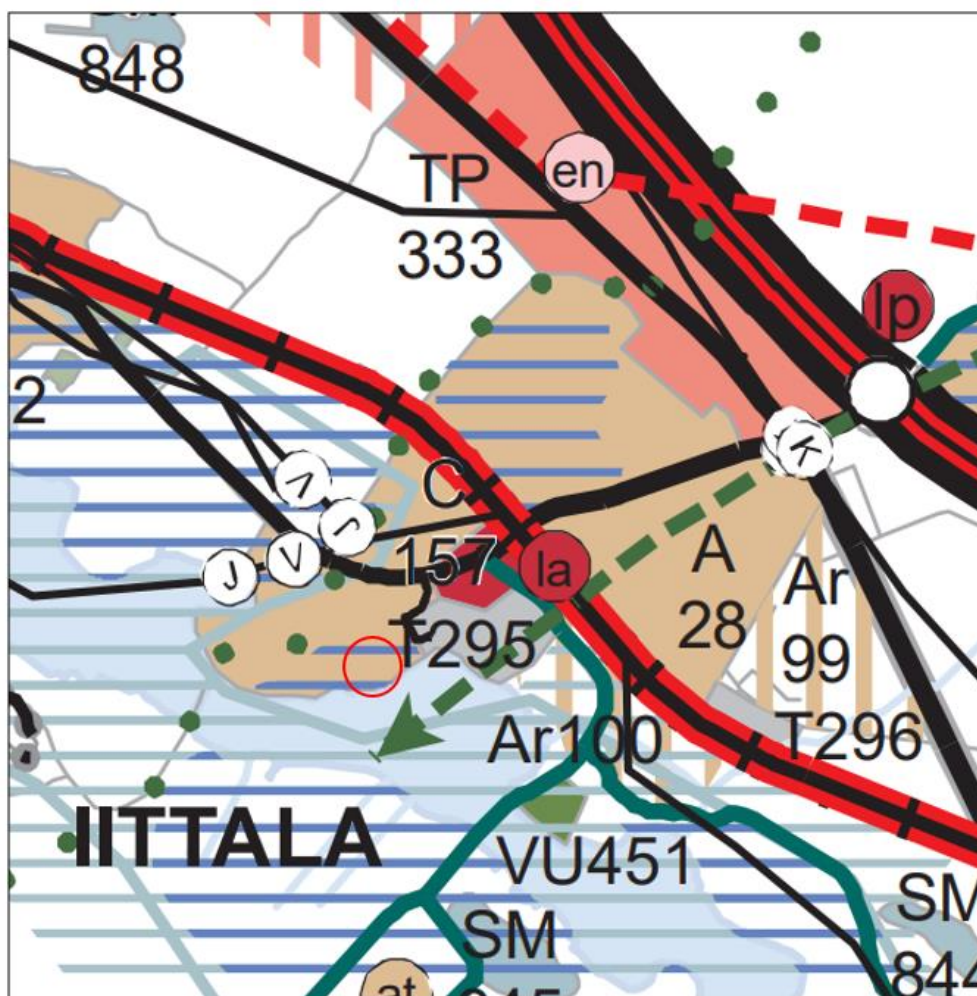
Ranta-alueella on runsaasti laajahkoja nurmi- ja muun kasvillisuuden peittämiä alueita, jotka osaltaan auttavat hulevesien imeyttämässä. Suunnittelualueen länsipuolella ja etelässä voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty viheralue. Viheralue on osoitettu puilla istutettava puistoalueeksi PI.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

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

Alla olevassa maakuntakaavakartassa suunnittelualueen sijainti esitetty punaisella ympyrällä.



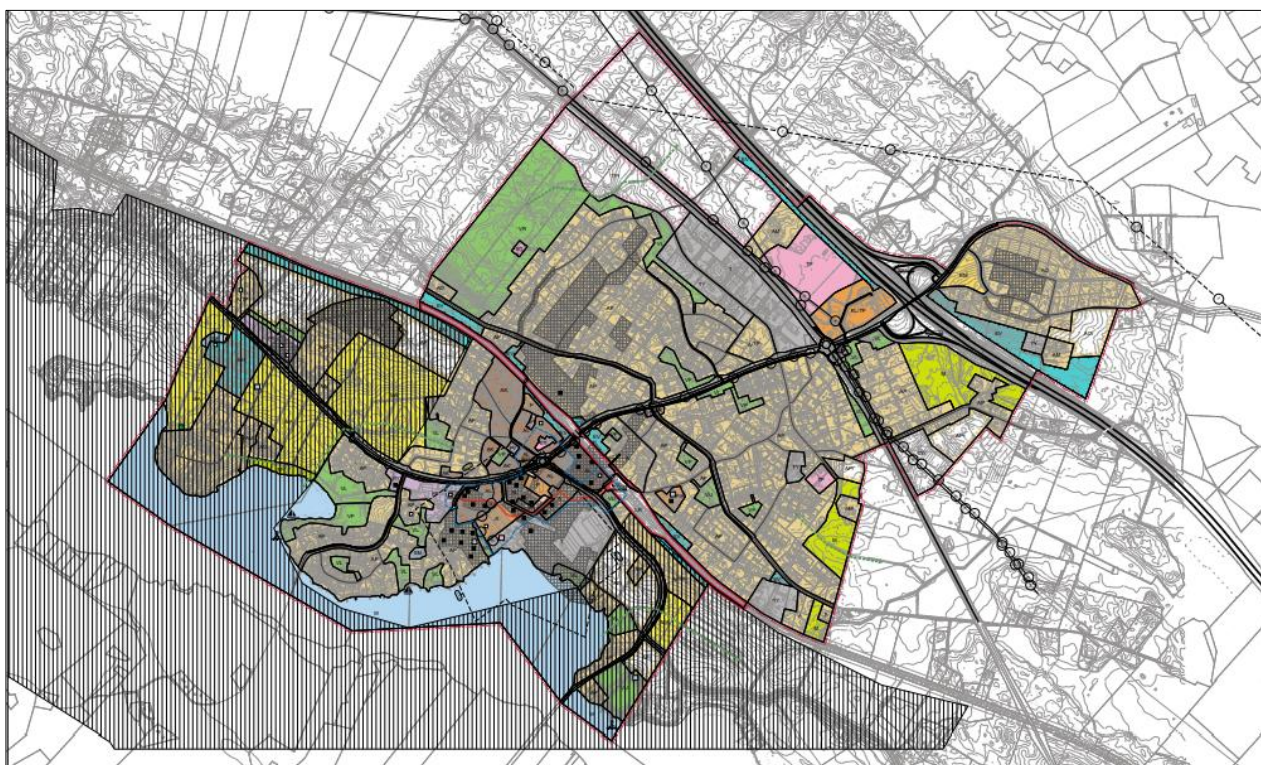
Kuva 18. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040.

2.3.2 Yleiskaava

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

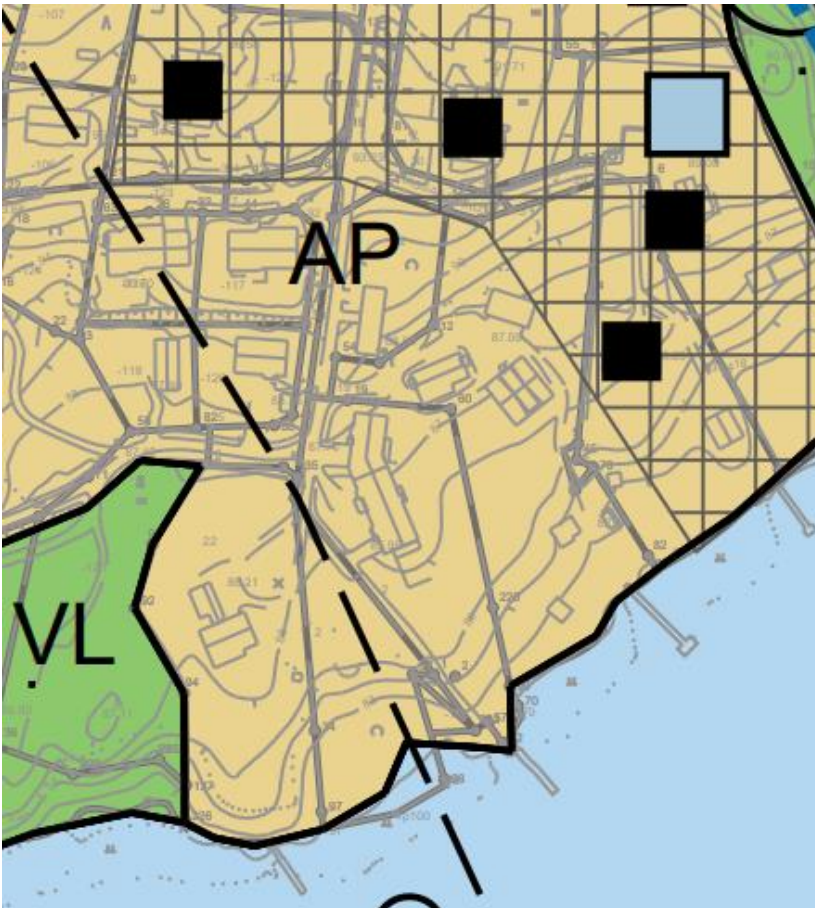
Kaavarungon yhteydessä on selvitetty mm. Iittalan taajaman pientalo- ja yritysalueiden laajenemissuunnat sekä asemakaava-alueen rakentamattomat tontit ja mitkä niistä erityisesti soveltuisi taajaman täydennysrakentamiseen. Lisäksi siinä arvioitiin viher- ja virkistysalueverkkoa täydennysrakentamisen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

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



Kuva 19. Iittalan taajaman kaavarunko.

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



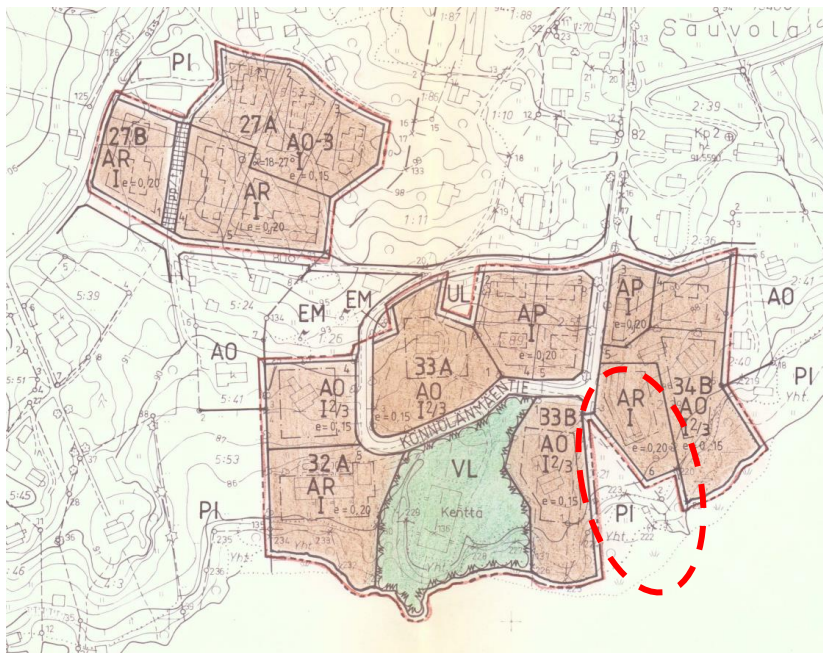
Kuva 20. Suunnittelualue littalan taajaman kaavarungossa.



Kuva 21. Suunnittelualue kaavarungossa.

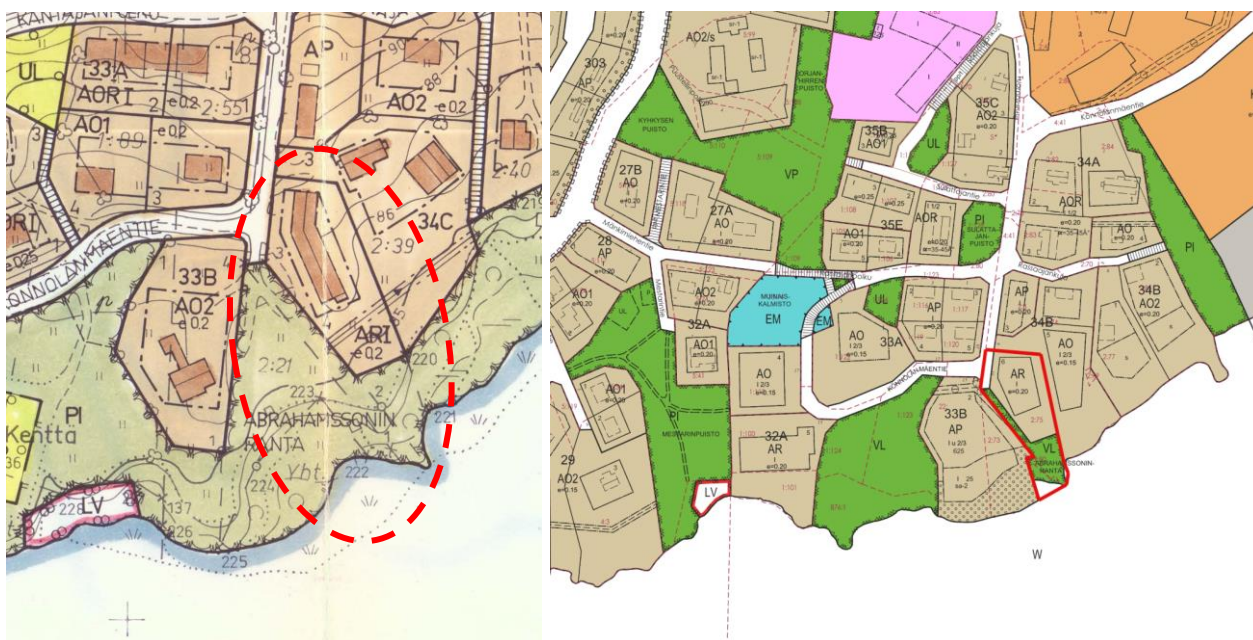
2.3.3 Asemakaava

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



Kuva 22. Ote kaavamutoksesta nro 210-92.

Kaavassa 210-11 suunnittelualueen eteläosa on merkitty puilla istutettavaksi puistoalueeksi (PI). Lisäksi eteläosa on osoitettu vesialueeksi (W).



Kuvat 23. ja 24. Ote asemakaavasta nro 210-11 sekä ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä.

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

2.3.4 Muut suunnitelmat ja päätökset

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

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

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

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

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

3.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo: 15.4.2025

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

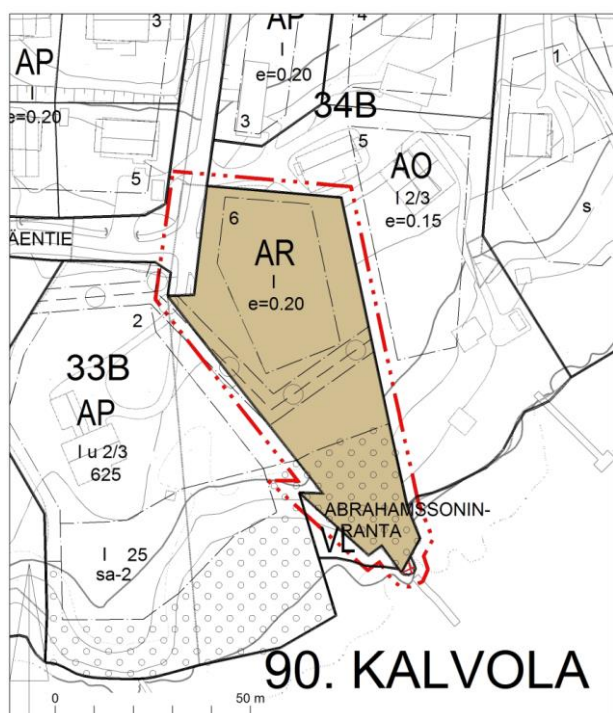
Asemakaavan muutoksen laatimisen aloitus ja kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma saatettiin viranomaisille tiedoksi luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä 1.5.2025.

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

Asemakaavaehdotuksesta annetaan viranomaisille jälleen mahdollisuus antaa lausunto tarvittaessa.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 1.5. – 16.5.2025

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



Kuva 25. Kaavaluonnos.

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

Hämeen ELY -keskus

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

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

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

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

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

Vastine:

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

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

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

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

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

Vastine:

Kaavahankkeessa ei nähdä tarpeelliseksi laatia ympäristöä koskettavaa rakennetun ympäristön inventointia, sillä kaavahanke koskettaa vain yhtä jo

Naapurit eivät jättäneet muistutuksia kaavaehdotuksesta. Lupa- ja valvontavirastolla (ent. Hämeen Ely -keskus) ei ollut lausuttavaa kaavaratkaisusta. Kanta-Hämeen vastuumuseo puolestaan jätti lausunnon, jossa huomautettiin, että rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaaliminen on alueidenkäyttölain 54 §:n mukainen keskeinen kaavan sisältövaatimus, eikä näihin liittyviä erityisiä arvoja tule kaavaratkaisulla heikentää tai hävittää.

Kaava-alue on osa arkkitehti Aarne Ervin vuonna 1946 laatimaa lasitehtaan kokonaissuunnitelmaa. Suunnittelualueen tontilla sijaitseva yksikerroksinen rivitalo on osa alueen alkuperäistä rakennuskantaa, ja se valmistui vuonna 1959. Kaava-alue ilmentää maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, minkä vuoksi vastuumuseo edellyttää rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin päivitystä kaava-alueen osalta. Inventoinnissa keskeistä on tunnistaa kohteen ominaispiirteet, kulttuurihistorialliset arvot ja niiden säilyneisyys sekä kohteen muutosherkkyys.

Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen purkamisen tai laajentamisen, ja molemmilla toimenpiteillä on vaikutuksia alueen kulttuuriympäristön arvoihin. Ilman asianmukaisia selvityksiä suojelutavoitteita ei voida arvioida eikä kaavan, vaikutuksia kulttuuriympäristöön tarkastella luotettavasti. Alueidenkäyttölain 1§:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaava-aineistoja tulee täydentää Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon esittämällä tavalla, ja kaavaehdotus tulee toimittaa vastuumuseolle lausunnon. Mahdollinen kaavan hyväksymispäätös valitusosoituksineen tulee toimittaa viipymättä Kanta-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle.

Vastine:

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisen rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön erityiset arvot eivät tule heikentymään/ häviämään nykyiseen tilanteeseen verrattuna kaavan toteutuessa.

Kaavan päällimmäisenä tarkoituksena on liittää viheralueet tonttimaaksi, jotta tontista tulisi omarantainen. Kaavassa on tämän lisäksi mahdollistettu pienen

rantasaunan rakentamisen tontille, kuitenkin hieman etäämmälle rannasta, jolloin rantamaisema ei merkittävästi muutu nykyisestään. Nykyinen olemassa oleva asemakaava mahdollistaa yhtä lailla rivitalorakennuksen purkamisen, mutta se ei ole hakijan tavoitteena. Lähiympäristössä, ranta-alueella, on useammalla tontilla rantasauna rannan tuntumassa, joten rantasaunan mahdollistamista voitaisiin pitää yhdenvertaisuuden mukaisena toimintana.

Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelualueen päärakennuksen inventoinnilla.

Kaavaehdotus laitettiin aineistojen täydennyksen jälkeen uudelleen Kanta-Hämeen vastuumuseolle lausunnon heidän pyynnöstään. Vastuumuseon uuden lausunnon jätön aikaväliksi annettiin 13.4.-27.4.2026. Vastuumuseo jätti lausunnon 24.4.2026.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Alueellisen vastuumuseon lausunnossa mainittiin, että suunnittelualueelle on laadittu Lasimäki–Oikola-alueen rakennuskulttuuriselvitys vuonna 2001, jossa litalan lasitehtaan oppilaskodilla ja virkasuhdeasunnoilla on todettu olevan arkkitehtuurihistoriallista arvoa ja rakennushistoriallista merkitystä. Lisäksi rakennuskulttuuriselvityksessä todettiin, että rakennusryhmä edustaa herkästi jälleenrakennuskauden rakentamista avoimella rantaan suuntautuvalla tontilla. Kaavatyön yhteydessä päivitetyn rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan kaava-alueella sijaitseva entinen litalan lasitehtaan oppilaskoti on säilyttänyt hyvin julkisivunsa alkuperäiset ominaispiirteet sekä kulttuurihistorialliset arvonsa. Rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen tulee turvata asemakaavassa asianmukaisella kaavamerkinnällä (AKL 54 § 2).

Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole edellisen lisäksi kaavaehdotukseen huomautettavaa. Mahdollinen kaavan hyväksymispäätös valitusosoituksineen pyydetään toimittamaan Kanta-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle.

Vastine:

Kaavakarttaehdotusta täydennettiin rakennuksen suojelumerkinnällä sr-1:
"Suojeitava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvalisesti arvokas

rakennus, jonka ominaisuuspiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja.”

Kaavaselostuksessa olevaa rakennusinventointia ”2.1.1. Suunnittelualueen rakennuskannan inventointi” täydennettiin tarvittavilta osin.

Muilta osilta kaavaratkaisu vastaa ehdotusvaiheen kaavaratkaisua. Muutos ei edellyttänyt asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Kaavaehdotus viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi arviolta kesäkuussa 2026.

Hyväksyminen: xx.xx.202x

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

Lainvoimaisuus

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

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavamuutoksen myötä tontin 6 pinta-ala kasvaa n. 1250 m², kun vesi- ja viheraluetta liitetään tonttimaaksi. Tonttinumero muuttuu maa-alueliitoksen myötä ja alueelle muodostuu täten korttelin 34 B tontti numero 7.

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

Rakennusoikeudeksi on osoitettu 525 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi rantaan on osoitettu saunarakennukselle oma rakennusala, ja sen enimmäisrakennusoikeudeksi on osoitettu 25 k-m². Täten tontin rakennusoikeus kasvaa yhteensä n. 102 k-m², vaikka rakentamistehokkuus puolestaan laskee e=0.20:stä e=0.16:sta.

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

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

Olemassa oleva rivitalo on osoitettu kaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaisuuspiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pienennös kaavakarttaehdotuksesta on selostuksen liitteessä 2.

3.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksen myötä koko suunnittelualue muuttuu tonttialueeksi. Edelleenkin koko alueelle ei ole sallittu rakennusten sijoittamista, mutta tontin laajennusalue on mahdollista muuttaa luonteeltaan enemmän pihamaaksi. Viheralueen poistuminen ei heikennä yleistä virkistystä, sillä korttelin lähistöllä on laajempia virkistysalueita, jotka soveltuvat paremmin yleiseen virkistykseen.

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

Suunnittelualueen ympäristö on rakentunutta asuinaluetta ja maastonmuotojen myötä alueella ei ole pitkiä näkymiä muualle kadun varren lisäksi kuin jonkin verran vesistön suuntaan. Tämänhetkinen rantapuusto antaa hyvää näkösuojaa. Kaavaan on otettu

määräys rantapuuston säilyttämisestä edelleen, jotta mahdollinen täydennysrakentaminen sulautuisi myös Äimäjärven suuntaan.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisen rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön erityiset arvot eivät tule heikentymään/ häviämään nykyiseen tilanteeseen verrattuna kaavan toteutuessa.

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

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

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

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

3.6 TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on kaavan hyväksyminen kesällä 2026.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen ja tonttijako voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

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

Hämeenlinnassa 28. päivänä huhtikuuta 2026.

Jari Mettälä

maankäytön suunnittelujohtaja

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	24.3.2026
Kaavan nimi	Könnölänmäentie 11		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	9.12.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.4.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2655
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3673	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3673

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3673	100,00	550	0,15	0,0000	102
A yhteensä	0,3491	95,0	550	0,16	0,1250	102
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0			-0,1046	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0182	5,0	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0000	0,0			-0,0204	

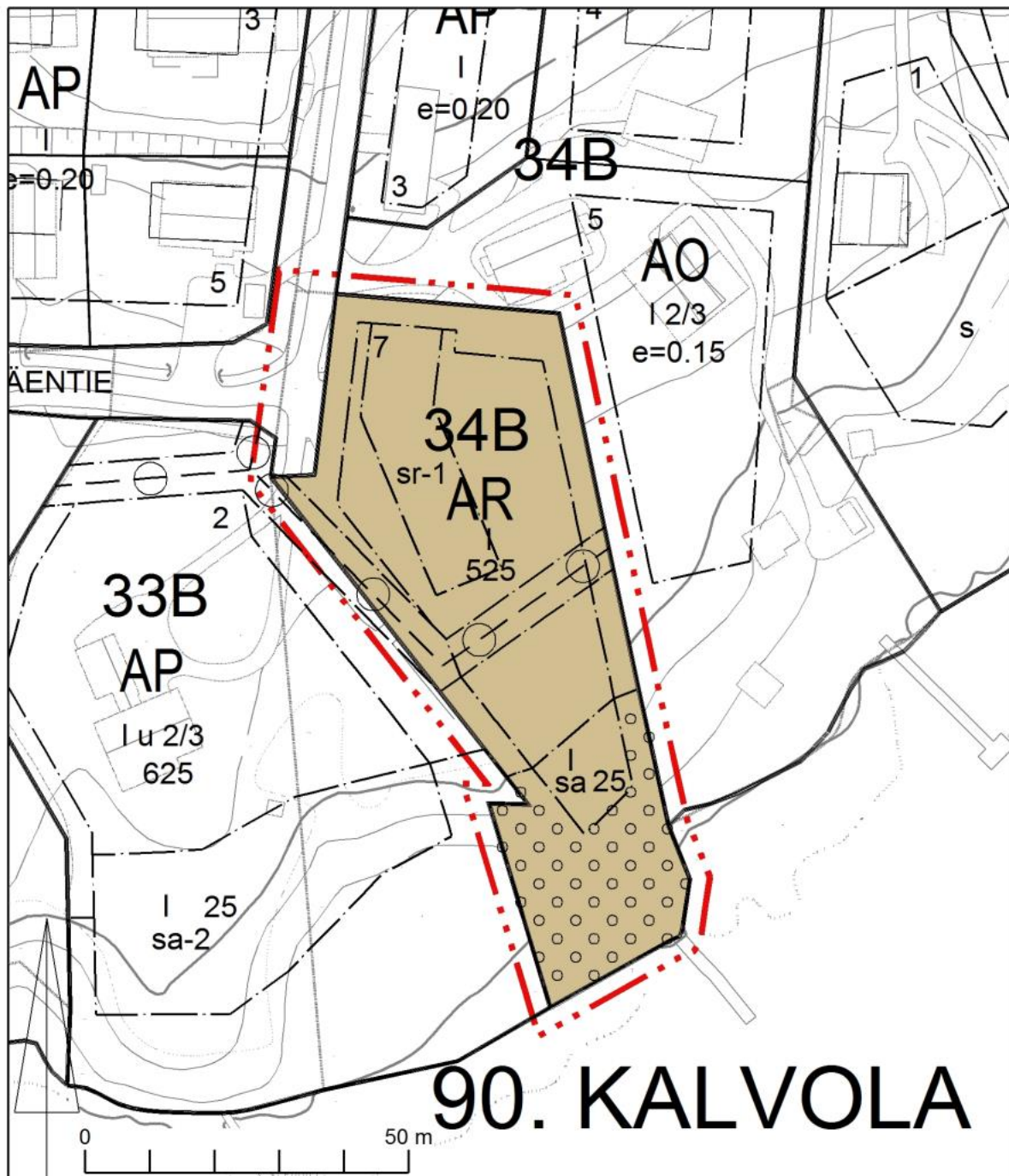
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3673	100,00	550	0,15	0,0000	102
A yhteensä	0,3491	95,0	550	0,16	0,1250	102
AR	0,3491	100,0	550	0,16	0,1250	102
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0			-0,1046	
VL	0,0000	0,0			-0,1046	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0182	5,0	0	0,00	0,0000	0
Kadut	0,0182	100,0	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0000	0,0			-0,0204	
W	0,0000	0,0			-0,0204	

LIITE 2.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelialueen raja.



Osa-alueen raja.

90.KALV

Kaupunginosan numero ja nimi.

34B

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero

KÖNNÖLÄNMÄENTIE

Kadun nimi.

525

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

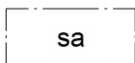
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+83,60

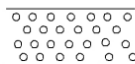
Äimäjärven rannalla alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +m 83,60.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.



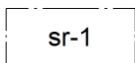
Istutettava alueen osa, jolla oleva puusto on säilytettävä.



Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaisuuspiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Tontilla tulee varautua kiinteistökohtaiseen jäteveden pumppaukseen.

Pihamaan rakentamisessa tulee välttää korkeita pengerryksiä ja täyttöjä.

Pysäköintiin tulee varata vähintään 1ap/asunto.

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

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

Hulevedet:

Tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvia hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä, hyödyntää tai viivyttaa kiinteistöllä.

LIITE 3.



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

1 (2)

16.5.2025

HAMELY/758/2025

Hämeenlinnan kaupunki
PL 84
13101 HÄMEENLINNA

Lausuntopyyntö 23.4.2025

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

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

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

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

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

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

Lausunto

2 (2)

16.5.2025

HAMELY/758/2025

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

Tiedoksi

Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo
Hämeen liitto



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

1 (2)

Lausunto

KHVM/145/2025

14.05.2025

Hämeenlinnan kaupunki
Wetterhoffinkatu 2
13100 Hämeenlinna

Viite Lausuntopyyntö 23.4.2025, HML/697/10.02.03.01/2024

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

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

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

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

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

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

Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon kannanotto

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

museonjohtaja Tuija-Liisa Soininen

arkeologi Antti Krapu

Liitteet

Tiedoksi Hämeenlinnan kaupunki, Hämeen ELY-keskus,
Museovirasto

AK / lv



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

1 (2)

Lausunto

KHVM/26/2026

23.01.2026

Hämeenlinnan kaupunki
Wetterhoffinkatu 2
13100 Hämeenlinna

Viite Lausuntopyyntö 11.12.2025, HML/697/10.02.03.01/2024

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

Hämeenlinnan kaupunki pyytää Hämeenlinnan kaupunginmuseon – Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausuntoa littalan taajaman Könnölänmäentie 11 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta. Äimäjärveen rajautuvan suunnittelualue käsittää kiinteistöt 109-499-2-75 ja 109-499-2-80. Kaavan tavoitteena on laajentaa tonttialuetta. Kaavalla muodostuu rivitalojen ja muiden kytkeytyneiden asuinrakennusten korttelialuetta (AR).

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään Könnölänmäen rakennettuun kulttuuriympäristöön (MRKY). Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1979 ja 1992.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on todennut luonnosvaiheen lausunnossaan (KHVM/145/2025), että kaava-aineistoa tulee täydentää kaava-alueita koskevalla asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön inventoinnilla. Inventoinnin perusteella voidaan arvioida rakentamiseen liittyvät mahdolliset suojelutarpeet sekä kaavaratkaisun vaikutukset kulttuuriympäristön arvoihin. Kaavoittaja on vastineessaan todennut, ettei rakennetun ympäristön inventointia tai suojelutoimia katsota tarpeellisiksi, sillä kaavahanke koskee yhtä jo rakennettua yksityisomisteista tonttia. Kaavaselostusta on täydennetty karttaotteella lähiympäristön rakennuskannasta.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo huomauttaa, että rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaaliminen on alueidenkäyttölain 54 §:n mukainen keskeinen kaavan sisältövaatimus, eikä näihin liittyviä erityisiä arvoja tule kaavaratkaisulla heikentää tai hävittää.

Kaava-alue on osa arkkitehti Aarne Ervin vuonna 1946 laatimaa lasitehtaan kokonaissuunnitelmaa. Suunnittelualueen tontilla sijaitseva yksikerroksinen

rivitalo on osa alueen alkuperäistä rakennuskantaa, ja se valmistui vuonna 1959. Kaava-alue ilmentää maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, minkä vuoksi vastuumuseo edellyttää rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin päivitystä kaava-alueen osalta. Inventoinnissa keskeistä on tunnistaa kohteen ominaispiirteet, kulttuurihistorialliset arvot ja niiden säilyneisyys sekä kohteen muutosherkkyys.

Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen purkamisen tai laajentamisen, ja molemmilla toimenpiteillä on vaikutuksia alueen kulttuuriympäristön arvoihin. Ilman asianmukaisia selvityksiä suojelutavoitteita ei voida arvioida eikä kaavan vaikutuksia kulttuuriympäristöön tarkastella luotettavasti. Alueidenkäyttölain 1 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaava-aineistoja tulee täydentää Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon esittämällä tavalla, ja kaavaehdotus tulee toimittaa vastuumuseolle lausunnolle. Mahdollinen kaavan hyväksymispäätös valitusosoituksineen tulee toimittaa viipymättä Kanta-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle.

vt. museonjohtaja Antti Krapu

rakennustutkija Laura Vikman

Liitteet

Tiedoksi Museovirasto, Lupa- ja valvontavirasto

LV / hm



1 (2)

Lausunto KHVM/133/2026

24.04.2026

Hämeenlinnan kaupunki
Wetterhoffinkatu 2
13100 Hämeenlinna

Viite Lausuntopyyntö 13.4.2026, HML/697/10.02.03.01/2024

Asia **Hämeenlinna, Könnölänmäentie 11 asemakaava ja asemakaavan muutos 2655, 2. ehdotusvaihe**

Hämeenlinnan kaupunki pyytää Hämeenlinnan kaupunginmuseon – Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausuntoa littalan taajaman Könnölänmäentie 11 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta. Kaava-alue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään Könnölänmäen rakennettuun kulttuuriympäristöön (MRKY).

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on 23.1.2026 antamassaan lausunnossa kaavaehdotuksesta (KHVM/26/2026) toistanut luonnosvaiheessa esittämänsä vaatimuksen päivittää kaava-aluetta koskeva rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Kohteen ominaispiirteiden, kulttuurihistoriallisten arvojen, säilyneisyyden ja muutosherkkyiden tunnistaminen on välttämätöntä kaavan vaikutusten arvioimiseksi rakennettuun kulttuuriympäristöön (MRA 1§). Kaava-aineistoja on täydennetty museon lausunnon mukaisesti, minkä jälkeen kaavaehdotus on toimitettu uudelleen alueelliselle vastuumuseolle lausuntoa varten.

Suunnittelualueelle on laadittu Lasimäki–Oikola-alueen rakennuskulttuuriselvitys vuonna 2001, jossa littalan lasitehtaan oppilaskodilla ja virkasuhdeasunnoilla on todettu olevan arkkitehtuurihistoriallista arvoa ja rakennushistoriallista merkitystä. Lisäksi rakennuskulttuuriselvityksessä todettiin, että rakennusryhmä edustaa herkästi jälleenrakennuskauden rakentamista avoimella rantaan suuntautuvalla tontilla.

Kaavatyön yhteydessä päivitetyn rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan kaava-alueella sijaitseva entinen littalan lasitehtaan oppilaskoti on säilyttänyt hyvin julkisivunsa alkuperäiset ominaispiirteet sekä kulttuurihistorialliset arvonsa. Rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen tulee turvata asemakaavassa asianmukaisella kaavamerkinnällä (AKL 54 § 2).

2 (2)

Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole edellisen lisäksi kaavaehdotukseen huomautettavaa. Mahdollinen kaavan hyväksymispäätös valitusosoituksineen pyydetään toimittamaan Kanta-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle.

vt. museonjohtaja Antti Krapu

rakennustutkija Laura Vikman

Liitteet

Tiedoksi Hämeenlinnan kaupunki, Lupa- ja valvontavirasto,
Museovirasto

LV / hm

LIITE 4.



HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
Hyvä arki asuu Hämeenlinnassa

Maanmittauslaitos
maanmittausins. DI Liisa Teppo

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

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

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

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

Hämeenlinnassa 23.6.2014

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

