



SELOSTUS

Käikälän korttelit 103 ja 106

Asemakaavan muutos, 40. kaupunginosa

Kaavanro 2657

15.9.2026

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN TARKOITUS	2
1.4	LÄHTEET.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	6
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Alueen historia.....	11
3.1.3	Luonnonympäristö.....	14
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	21
3.1.5	Liikenneympäristö	24
3.1.6	Teknisen huollon verkostot	27
3.1.7	Maanomistus	27
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	28
3.2.1	Maakuntakaava.....	28
3.2.2	Yleiskaava.....	29
3.2.3	Voimassa olevat asemakaavat	31
3.2.4	Kaavatyön aikana laadittavat selvitykset	35
3.2.5	Tehdyt selvitykset	36
3.2.6	Muut suunnitelmat ja päätökset	36
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	36

4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	36
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	37
4.2.1	Osalliset.....	37
4.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	38
4.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	43
5	ASEMAKAAVARATKAISU.....	44
5.1	Mitoitus.....	44
5.2	Asemakaavaehdotuksen aluevaraukset ja määräykset.....	44
5.3	SITOVA TONTTIJAKO.....	49
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	50
5.4.1	Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.....	50
5.4.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön	50
5.4.3	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	52
5.4.4	Vaikutukset hulevesiin	53
5.4.5	Vaikutukset liikenteeseen.....	54
5.4.6	Vaikutukset ilmastoon	55
5.5	TAVOITEAIKATAULU	58
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	58

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Käikälän korttelit 103 ja 106 Asemakaavan muutos, kaavan nro 2657
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee Käikälän kaupunginosan korttelissa 103 sijaitsevan T-4-korttelialueen tontteja 12, 15, ja 16 sekä korttelissa 106 sijaitsevan TTV4-korttelialueen tontteja 12 ja 13. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Harvialantien aluetta (LT), Konepajantien, Kirkkokallionkadun ja Autotehtaantien katualueita sekä Harvialantien varrelle sijoittuvia suojaviheralueita (EV). Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 37,5 hehtaaria
Kaavan laatija:	kaavasuunnittelija Aino Niiva aino.niiva@hameenlinna.fi puh. 050 330 9891
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus Wetterhoffinkatu 2, 2. krs 13100 Hämeenlinna mypalvelupiste@hameenlinna.fi kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
Vireilletulopäivä:	Kaavoituskatsaus 2025 (10.12.2024)
Kaupunkirakennelautakunta:	20.1.2026

Kaupunkirakennelautakunta: 16.6.2026

Kaupunkirakennelautakunta: 15.9.2026

Kaupunginhallitus: *täydentyy*

Kaupunginvaltuusto: *täydentyy*

Lainvoimakuulutus: *täydentyy*

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijoittuu Käikälän kaupunginosaan, Hämeenlinnan keskustasta kaakon ilmansuuntaan. Suunnittelualue sijoittuu Harvialantien varrelle, Konepajantien länsipuolella sijaitsevalle tuotantolaitosalueelle sekä Konepajantien itäpuolella sijaitsevalle rakentumattomalle alueelle. Etäisyyttä Hämeenlinnan keskustaan on noin 5 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueisiin ja katualueeseen. Etelässä suunnittelualue rajautuu rautatiealueeseen ja katualueeseen. Lännessä suunnittelualue rajautuu AO- ja TTV4-korttelialueisiin, erityisalueisiin, katualueeseen ja LT-alueeseen. Idässä suunnittelualue rajautuu T-korttelialueeseen, EV-alueeseen ja LT-alueeseen.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen merkittävimmät muutokset kohdistuvat kaava-alueen kortteliin 103. Korttelin 103 kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tonttien 109-40-103-15 ja 109-40-103-16 nykyisten toimintojen kehittäminen laajentamalla tontteja. Tontteihin on tarkoitus liittää ympäröiviä alueita pysäköintipaikkojen lisäämistä ja täydennysrakentamista varten. Molempien tonttien on tarkoitus laajentua niiden pohjoispuolelle liittämällä tontteihin suojaviheraluetta ja rakentumatonta katualuetta. Lisäksi tonttiin 16 on tarkoitus liittää myös voimassa olevan kaavan mukaisen korttelin 103 tontin 12 alue. Asemakaavamääräykset ja -merkinnät päivitetään vastaamaan nykytilannetta sekä alueen tulevaa käyttöä. Kaupungin omistuksessa olevat tontteihin liitettävät alueet lunastetaan.

Kortteliin 106 sijoittuvan alueen osalta tarkoituksena on merkitä kaavaan tontin 109-40-106-3 jakautuminen kahteen osaan, sekä muodostuvien tonttien käyttötarkoitusten osoittaminen tulevaisuuden tarpeiden mukaisiksi. Lisäksi korttelin pohjoispuolella Harvialantien varteen sijoittuva katualuevaraus muutetaan suojaviheralueeksi.

Suunnittelualueen luoteiskulmaan sijoittuvat säilyvät suojaviher- ja katualueet tarkennetaan vastaamaan nykytilannetta. Kaavamuutoksessa huomioidaan Konepajantien katualueen muutostarpeet liikenteen kasvun vaikutuksesta. Lisäksi suunnittelualueen matkalta Harvialantien LT-alue muutetaan kaupungin katualueeksi.

Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

LIITTEET

1. Tilastolomake
2. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. Tonttijakokartan nro 2697
4. Tonttijakokartan nro 2698

Erilliset liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 2. Vuorovaikutusraportti
 3. Hulevesiselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
 4. Liikenneselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
 5. Luontoarvoselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
 6. Liito-oravaselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
 7. Rakennusinventointi, salassa pidettävä (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
-

1.4 LÄHTEET

- Blomberg, Olli. 2003. Yhteissisusta Vanajan ja Sisun kautta Patriaan.
- Hämeen liitto. 2019. Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt selvitys.
- Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy. Hongiston rakentamistapaohje.
- Putkonen ym., Hämeen liitto. 2003. Rakennettu Häme, Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö.
- Putkonen, Ivars. Hämeenlinnan kaupunki ja Hattulan kunta. 2003. Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys.
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna (www.kyppi.fi), Museovirasto.
- Historialliset ilmakuvat: paikkatietoikkuna.fi.
- Maaperätiedot: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaavoituskatsauksen 2025 yhteydessä.

Aloitusvaihe

Kaava-alue laajeni kaavan vireille tulon jälkeen korttelin 106 alueelle. Kaavaprosessin aloitusvaiheessa korttelin 106 suunnittelualueen tontille 109-40-106-3 laadittiin tonttijaon muutos, jossa tontti jaettiin kahteen osaan tonteiksi 109-40-106-12 ja 109-40-106-13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 7.1.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta tiedotettiin kaavan osallisia.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos laadittiin kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen 20.1.2026. Lautakuntakäsittelyn jälkeen asemakaavaluonnos kuulutettiin ja asetettiin nähtäville 30 päivän ajaksi 29.1.2026 – 27.2.2026. Samassa yhteydessä asemakaavaluonnos lähetettiin naapureille ja osallisille tiedoksi. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydettiin

lausunnot ja kannanotot verkkoyhtiöiltä, soveltuvilta osin viranomaisilta ja kaupungin eri asiantuntijoilta. Luonnosvaiheen keskeisin palaute tuli alueelliselta vastuumuseolta, Lupa- ja valvontavirastolta, Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta, Digita Towers Oy:ltä ja kaava-alueen naapurilta.

Ehdotusvaihe

Kaavan ehdotusvaiheeseen laadittiin hulevesiselvitys, liikenneselvitys, luontoarvoselvitys, liito-oravaselvitys ja rakennusinventoinnin luonnosversio. Luonnosvaiheen palautteen ja valmistuneiden selvitysten pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus.

Ehdotusvaiheeseen kaava-aluetta laajennettiin lisäämällä siihen Harvialantien LT-aluetta noin 2 hehtaarin verran, ja suunnittelualueelle sijoittuva Harvialantien LT-alue muutettiin kaavaan kaupungin katualueeksi. Kaavaan lisättiin uusina merkintöinä ohjeellinen selvitettävän alueen osa (slv-1) ja ohjeellinen rautatietä varten varattava alueen osa (lr), sekä kaavan yleismääräyksiä täydennettiin. Kaavakarttaa tarkennettiin koskien rakennusaloja, kerroslukuja, katualueiden ja tonttien rajautumista sekä liittymäkieltoja. Lisäksi korttelissa 103 tonttien 22 ja 23 korttelialuumerkintä tarkennettiin huomioimaan paremmin alueen kulttuuriympäristöarvot.

Ehdotus vietiin kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi 16.6.2026. Kokouksen jälkeen ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 44 päivän ajaksi. Nähtävilläolo pidettiin 25.6. – 7.8.2026. Osalliset saivat tehdä asiasta muistutuksen. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja verkkoyhtiöiltä. Ehdotusvaiheen keskeisin palaute tuli alueelliselta vastuumuseolta sekä Lupa- ja valvontavirastolta.

Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksymisvaiheeseen valmistui kaavamuutoksen tausta-aineistoksi laadittu rakennusinventointi. Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotusta tarkennettiin koskien korttelin 103 alueelle osoitettua korttelialuemääräystä T/s-5. Korjaukset kaavaan eivät olleet merkittäviä, joten kaavaa ei viedä uudelleen ehdotuksena kaupunkirakennelautakuntaan ja aseteta uudelleen nähtäville, vaan ehdotus viedään kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Tavoitteena on saada

asemakaavamuutos hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2026. Tavoitteena on asemakaavamuutoksen lainvoimaistuminen loppuvuonna 2026.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksella kaava-alueelle muodostuu yhteensä neljä teollisuustonttia. Kortteliin 106 muodostuva tontti 13 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelin 106 tontin 12 rajoja muutettiin luonnosvaiheen jälkeen, joten uudeksi tonttinumeroksi osoitettiin nro 14. Kortteliin 106 muodostuva tontti 14 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi, jolle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät sisällä rakennuksia, kuten varastointiin, pysäköintiin sekä teollisuuden tuotteiden testaamiseen käytettäviä alueita (T-23). Kortteliin 106 muodostuvien tonttien kooksi muodostuu n. 71 805 m² (tontti 14) ja n. 53 156 m² (tontti 13).

Kortteliin 103 muodostuvat tontit 22 ja 23 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (T/s-5). Korttelialuumerkintä ohjaa sopeuttamaan uudisrakentamisen alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä säilyttämään alueen ominaispiirteitä. Lisäksi määräyksen mukaan aikakausittain kerroksellista rakennuskantaa ja rakennusten muodostamaa kokonaisuutta ei tule merkittävästi heikentää. Suunnitelluista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Alkuperäisiä tontteja on laajennettu, ja uusien tonttien kooksi muodostuu n. 137 640 m² (tontti 22) ja n. 38 202 m² (tontti 23).

Rakennusoikeudet on korttelin 103 tonteilla 22 ja 23 osoitettu tehokkuusluvun sijaan kokonaislukuina nykyisestä e-luvun mukaisesta rakennusoikeudesta ylöspäin pyöristäen. Rakennusoikeusluvuiksi on merkitty 116 450 k-m² tontille 22 ja 28 150 k-m² tontille 203. Kerrosluvuksi tontille 23 on osoitettu V. Tontin 22 kerrosluvuksi on tontin länsipuolella osoitettu IV. Muilta osin tontin kerrosluvuksi on osoitettu V. Tontin 22 pohjoispuolelle on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa on merkitty tonteille 22 ja 23 nykytilanteen mukaisesti. Tonteille on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet nykyisten ajoväylien kohdalle. Kirkkokallionkadun ja Autotehtaantien puolelle on merkitty korttelialueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Lisäksi molemmille tonteille on osoitettu liittymäkielto Harvialantielle sekä tontilta 23 on

osoitettu liittymäkielto Konepajantielle Harvialantien ja Konepajantien risteyskosen läheisyydessä.

Korttelin 106 tonttien 13 ja 14 rakennusoikeudet on merkitty tonteille voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuuslukuna 0,50. Myös kerrosluvut on merkitty tonteille voimassa olevan kaavan mukaisesti neljäksi (IV). Tontille 13 on merkitty olemassa olevasta Konepajantien liittymästä ohjeellinen ajoyhteys tontille 14. Lisäksi tontille 13 on osoitettu ohjeellinen selvitettävän alueen osa (slv-1), jonka mukaan ennen rakentamista alueella on tehtävä arkeologinen inventointi sekä tontin eteläosaan sijoittuva pistoraitteen alue on osoitettu ohjeelliseksi rautatietä varten varattavaksi alueen osaksi (lr).

Kaikille kaava-alueen tonteille on osoitettu merkintä hule(1 m³,2-12h), joka osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaavamuutoksella muodostuu myös suojaviheraluetta ja katualueita. Harvialantien varrelle on osoitettu suojaviheralue, joka yhdistyy suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuvaan suojaviheralueeseen. Kaava-alueen luoteiskulmaan sijoittuvaa suojaviheraluetta sekä Autotehtaantien ja Kirkkokallionkadun katualueita on tarkennettu vastaamaan nykytilannetta.

Harvialantien LT-alue suunnittelualueen leveydeltä on muutettu katualueeksi, ja katualueen reuna on merkitty rajautumaan teollisuusalueen pohjoispuolella nykyisten kiinteistörajojen mukaisesti. Kaava-alueelle sijoittuva Konepajantien katualue on levennetty 28 metrin levyiseksi. Lisäksi Konepajantien katualueeseen on Konepajantien ja Harvialantien risteysalueella varattu lisätila erillistä vasemmalle kääntyvien kaistaa varten.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 37,5 hehtaaria (375 032 m²).

Teollisuuskorttelialueiden osuus suunnittelualueesta on yhteensä noin 28 hehtaaria.

Korttelin 103 tontin 15 nykyinen koko on noin 29 612 m² ja tontin 16 nykyinen koko on noin 114 250 m². Korttelin 103 kulmaan sijoittuvan voimassa olevan kaavan mukaisen tontin 12 koko on noin 13 117 m². Korttelin 106 tontin 12 nykyinen koko on noin 72 199 m² ja tontin 13 koko on noin 53 156 m². Suojaviheralueiden osuus suunnittelualueesta on yhteensä noin 0,8 hehtaaria (8339 m²). Loput suunnittelualueen pinta-alasta jakaantuu liikenteelle.

Suunnittelualue sijoittuu Käikälän kaupunginosaan Harvialantien eteläpuolella sijaitsevalle teollisuusalueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu tuotantolaitosalue Konepajantien länsipuolella sekä rakentumaton alue Konepajantien itäpuolella. Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä Patria Land Oy, Sisu Axles Oy ja Sisu Worx Oy.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueisiin ja katualueeseen n. 980 metrin verran. Etelässä suunnittelualue rajautuu rautatiealueeseen ja Konepajantien katualueeseen n. 720 metrin verran. Idässä suunnittelualue rajautuu T-korttelialueeseen sekä EV- ja LT-alueisiin noin 440 metrin verran ja lännessä AO- ja TTV4-korttelialueisiin, erityisalueisiin, katualueeseen ja LT-alueeseen noin 540 metrin verran.

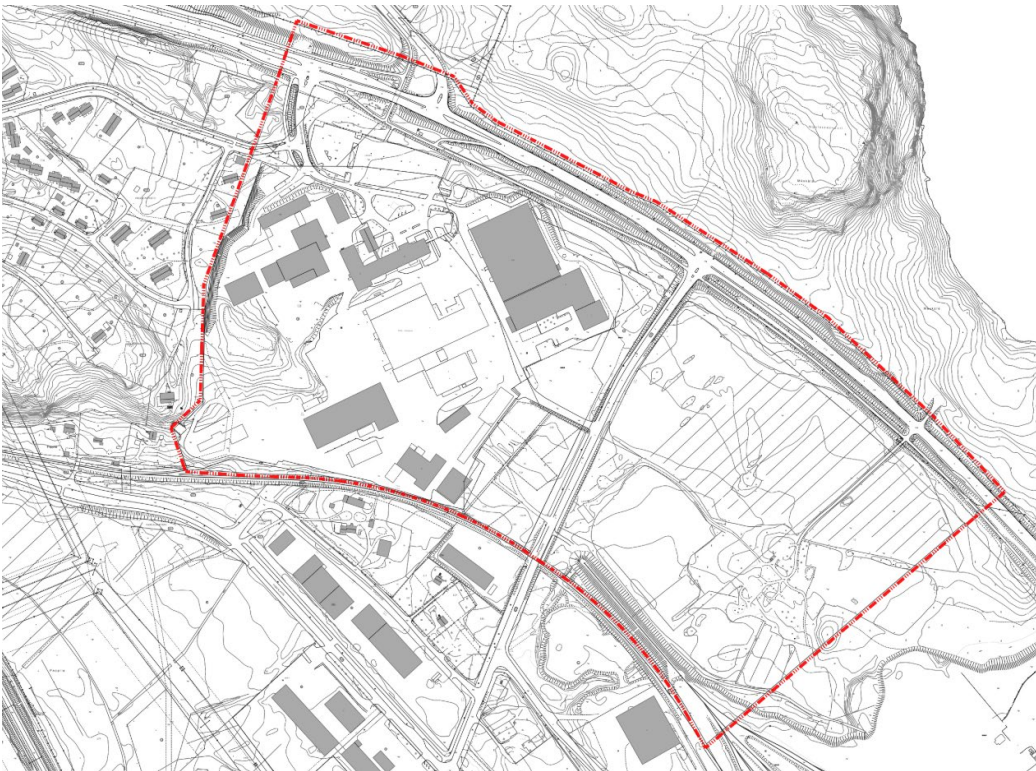
Kaava-alue korttelissa 103 on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (MRKY), Sisu-Auton aluetta. Korttelin 103 tontilla 16 sijaitsee useita teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Alueella on myös tällä hetkellä vireillä olevia rakennushankkeita. Korttelin 103 tontilla 12 sijainneet pientalot on purettu. Korttelin 103 tontilla 15 sijaitsee yksi isompi teollisuusrakennus. Kortteliin 106 sijoittuva suunnittelualue on rakentumatonta aluetta. Alueen eteläreunaan sijoittuu yksi pistoraide.

Osittain suunnittelualueelle sijoittuva Harvialantie on valtion ylläpitämä seututie nro 290. Ajouradan toisella puolella on jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä. Kortteleiden 103 ja 106 väliin sijoittuva Konepajantie on kokoojakatu. Tontille 16 ajetaan Harvialantiestä

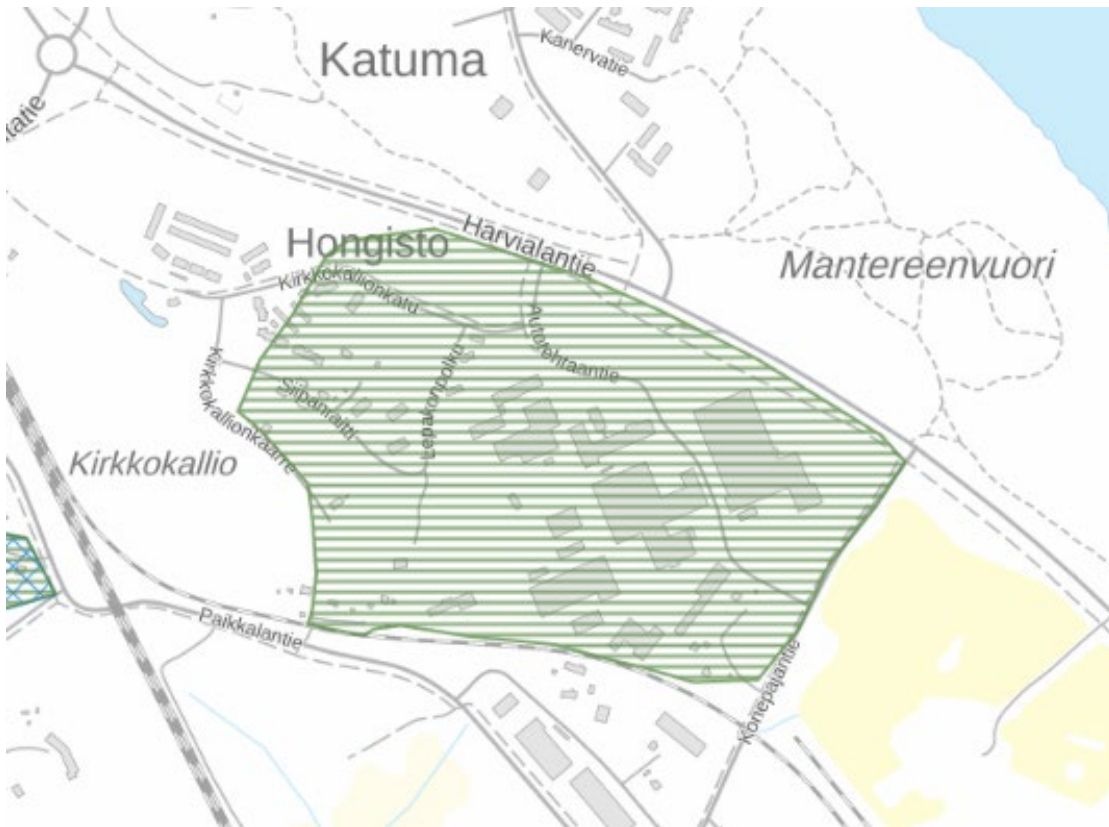
haarautuvan Autotehtaantien kautta, ja tontin parkkipaikat sijoittuvat tontin pohjoisosaan. Tontilla 15 parkkipaikat sijoittuvat tontin kaakkoiskulmaan, ja tontin ajoliittymä sijoittuu Konepajantielle.

Suunnittelualueen ympärillä rakennuskanta koostuu pientalo-, rivitalo- ja teollisuusrakennuksista. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Hongiston asuinalue. Harvialantien pohjoispuolella sijaitsee laajempia lähivirkistysalueita.

Lähialueilta tunnetaan rautakautisia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja löytöjä. Merkittävin muinaisjäänös on Harvialantien pohjoispuolella sijaitseva Mantereenlinna. Lisäksi kaavamuutosalueelta, kortteliin 106 sijoittuvan tontin 13 kaakkoisosasta, läheltä kiinteistörajaa tunnetaan tarkastamaton arkeologinen löytöpaikka Miekkakivi. Löytöpaikka sijoittuu Harvialantien ja Konepajantien risteyksestä 410 metriä kaakon ilmansuuntaan.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.



Kuva 2. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuvan Maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (MRKY), Sisä-Auton alueen rajausta kartalla. Alue on esitetty vihreänä vaakarasterina. (kuva: Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, 2019, Hämeen liitto)

3.1.2 Alueen historia

Suunnittelualueen länsiosassa on sijainnut alun perin Yhteissisu Oy:n autotehdas. Autotehdas sai alkunsa, kun Yhteissisu Oy perustettiin vuonna 1943. Yhteissisu Oy perustettiin, sillä sota edellytti yhä suurempia kuljetusmääriä ja kuorma-autoista oli jatkuva puute. Sijainti Hämeenlinnaan valikoitui sopivaksi tehtaalle, sillä puolustuspoliittisista syistä tehdas oli tarkoitus sijoittaa kauas pääkaupunkiseudusta, ja tehtaalle mahdollistui hyvät kulkuyhteydet maanteitse ja rautateitse. Vuonna 1948 yrityksen nimeksi tuli Vanajan autotehdas. Vuonna 1968 tehdas liitettiin vanhempaan, 1931 perustettuun Oy Suomen Autoteollisuus Ab -yhtiöön, ja tehdas toimi nimellä Sisu-Hämeenlinna vuoden 1996 loppuun. Yhtiö siirtyi Patria-nimen alle vuonna 1997 ja toimii näin yhä nykypäivänä.

Ensimmäisenä tehdasalueelle valmistui kokoonpanohalli vuonna 1946. Tämän jälkeen autotehtaan alueen rakennuksia on laajennettu ja aluetta on täydennysrakennettu useaan eri otteeseen, mutta alkuperäinen tehdasrakennus sijaitsee edelleen alueen ytimenä. (kuvat 4.-6.)

Aiempien tietojen mukaan suunnittelualueen asemakaavasunnittelusta korttelissa 103 on vastannut alun perin Alvar Aallon arkkitehtitoimisto. Aallon toimiston tekemää tehdastontin ja siihen liittyvän asuinalueen asemakaavaehdotusta ei kuitenkaan koskaan sellaisenaan hyväksytty. Alun perin tarkoituksena oli, että Aallon toimisto olisi tehnyt suunnitelman koko tehdasalueen rakentamisesta. Aalto ei lopulta suunnitellut tehdasalueetta lainkaan, vaan suunnitelma rajattiin koskemaan yksinomaan tehdasalueen länsipuolista asuinaluetta, sillä tehtaan johto ei päässyt arkkitehdin kanssa yksimielisyyteen koko tehdasalueen kattavasta suunnitelmasta.

Aallon suunnitelmista tehdasalueen naapuriin toteutui lopulta kolme rivitaloa, viisi 11/2-kerroksista paritaloa, kaksi yksikerroksista paritaloa ja johtajan asuintalo. Kyseessä olevat Hongiston asuinalueella sijaitsevat kohteet ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Yhteissisu Oy:n rakennuttama asuinalue syntyi autotehtaan työntekijöiden työsuhteasunnoiksi sodan jälkeen. Asuinrakennukset valmistuivat tehtaan yhteyteen, ja helpottivat työvoiman saatavuutta tehtaalle.

Sisu-Auton alue on Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvityksessä Kyliä ja Kortteleita kuvattu arkkitehtonisesti korkeatasoisena teollisuuden asuntoalueena 1940-luvulta.



Kuva 3. Viistoilmakuva Vanajan autotehtaasta 1960-luvulla (kuva: Hämeenlinnan kaupungin historiallisen museon kokoelmat)



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1952 (vasemmalla) ja ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1967 (oikealla). Vuoteen 1952 mennessä suunnittelualueen länsiosaan on rakentunut autotehdas. Suunnittelualueen itäpuolella peltoalueen yhteydessä on sijannut rakennuksia. Harvialantie tehtaan pohjoispuolella sekä rautatie alueen eteläpuolella ovat rakentuneet vuoteen 1967 mennessä. Tehdasta on laajennettu ja teollisuusaluetta on täydennysrakennettu. Lisäksi korttelin 103 kaakkoiskulmaan on rakentunut pientaloja. (kuvat: paikkatietoikkuna)



Kuva 5. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1982 (vasemmalla) ja ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2001 (oikealla). Vuoteen 1982 mennessä länsipuolinen suunnittelualue on lähtenyt täydennysrakentumaan ja rakennuksia on laajennettu etelään päin. Lisäksi Konepajantie kortteleiden 103 ja 106 väliin on rakentunut. Vuoteen 2001 mennessä suunnittelualuetta on länsipuolella täydennysrakennettu lisää, ja tontille 15 on rakennettu nykyinen suurempi rakennus. Lisäksi tieyhteys Harvialantiestä sekä parkkipaikka-alueet ovat rakentuneet. (kuvat:paikkatietoikkuna)



Kuva 6. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2023, jossa näkyy lähes nykytilanteen mukainen rakennuskanta alueella. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella. Rakennukset suunnittelualueen itäpuolen peltoalueella on purettu. Lisäksi korttelin 103 kaakkoiskulmaan, alueella sijainneen Konepajanpolun yhteyteen sijoittuneita pientalorakennuksia on purettu. Suunnittelualueen länsipuolella tuotantolaitosalue on täydennysrakentunut entisestään.

3.1.3 Luonnonympäristö

Korttelissa 103 sijaitsevien rakentuneiden teollisuusalueiden pohjoispuolelle, Harvialantien varteen sijoittuu suojaviheralueita. Osa suojaviheralueista liitetään osaksi teollisuustontteja. Nykytilanteessa luonnonympäristöä on jäljellä rakentamattomilla alueilla lähinnä kaava-alueen itäreunassa korttelin 106 tontilla 13, sillä korttelin 106 tontin 12 alueella sekä korttelin 103 alueella puustoa on kaadettu.



Kuva 7. Suunnittelualueella sijaitsevaa suojaviheraluetta Harvialantien ja Konepajantien kulmassa.

Luontoarvoselvitys

Korttelin 106 itäosaan tontille 13 tehtiin 8.5.2026 Hämeenlinnan kaupungin ympäristöasiantuntijan toimesta maastokatselmus, jonka pohjalta laadittiin luontoarvoselvitys. Selvitys on kaava-aineiston erillisenä liitteenä. Selvitysalueella on nykytilanteessa viljelykäytössä olevaa peltoa, vanha pihatie ja vanhaa pihapiiriä sekä lepikoitunutta vanhaa peltoaluetta.

Luontoarvoselvityksen tuloksena todettiin, että kaavamuutosalueella on jäljellä olevaa kasvillisuutta ja puustoa melko vähän. Puusto alueella on pääosin varttunutta ja monilajista. Varttuneesta puustosta erottuu yksittäisiä iäkkäämpiä haapoja, raitoja ja kuusia sekä vanhan pihapiirin läheisyydessä kasvaa muutamia hyvin iäkkäitä koivuja. Seassa esiintyy myös runsaasti tuomia sekä jonkin verran lahoja maa- ja pystypuita. Nuorempaa puustoa havaittiin pohjoisosassa kulkevan junaraiteen vieruksilta, kaavamuutosalueen keskiosassa kulkevan Konepajantien ja 290-tien reunoilla, jossa

kasvaa kuusia, koivuja, raitoja ja muutamia mäntyjä. Viljelykäytössä olevan pellon metsäsaarekkeissa puusto on myös nuorempaa, lehtipuuvaltaista, jossa yleisiä lajeja ovat tuomet, haavat ja koivut. Maaperän ravinteisuus vaihtelee lehtomaisesta kankaasta, tuoreeseen kankaaseen ja vanhat peltoalueet ovat reheviä. Yleisiä kevätkukkijoita alueella ovat sini- ja valkovuokko ja pensaskerroksen yleisiä lajeja ovat taikinanmarja sekä tuomi. Vieraslajeista alueelta tunnistettiin tähän vuoden aikaan terttuselja.

Luontoarvoselvityksen mukaan puusto on pääosin liito-oravalle soveliaista elinympäristöä, joka on luontodirektiivin IV (a) liitteen laji. Mahdollisena nähtiin, että liito-orava kykenisi ylittämään liitämällä alueen tiestöä, jolloin lajin esiintyminen alueella olisi mahdollista. Maastokatselmuksen perusteella alueella suositeltiin tehtävän erillinen liito-oravaselvitys.

Suomen Lajitietokeskuksen lajirekisterin mukaan suunnittelualueella ei ole havaintoja uhanalaisista lajeista.



Kuva 8. Suunnittelualueen itäosaan sijoittuvaa varttunutta sekametsää, jossa esiintyy lahoja maa- ja pystypuita. (kuva: Luontoarvoselvitys, Käikälän korttelit 103 ja 106, Hämeenlinnan kaupunki)



Kuva 9. Suunnittelualueen itäosaan sijoittuvaa lehtipuuvaltaista puustoa. (kuva: Luontoarvoselvitys, Käikälän korttelit 103 ja 106, Hämeenlinnan kaupunki)



Kuva 10. Suunnittelualueen itäosaan sijoittuvaa vanhaa peltoa, jossa kasvaa valtapuuna harmaaleppää. (kuva: Luontoarvoselvitys, Käikälän korttelit 103 ja 106, Hämeenlinnan kaupunki)



Kuva 11. Suunnittelualan itäosassa kasvaa yleisesti haapoja, raitoja ja tuomia. (kuva: Luontoarvoselvitys, Käikälän korttelit 103 ja 106, Hämeenlinnan kaupunki)

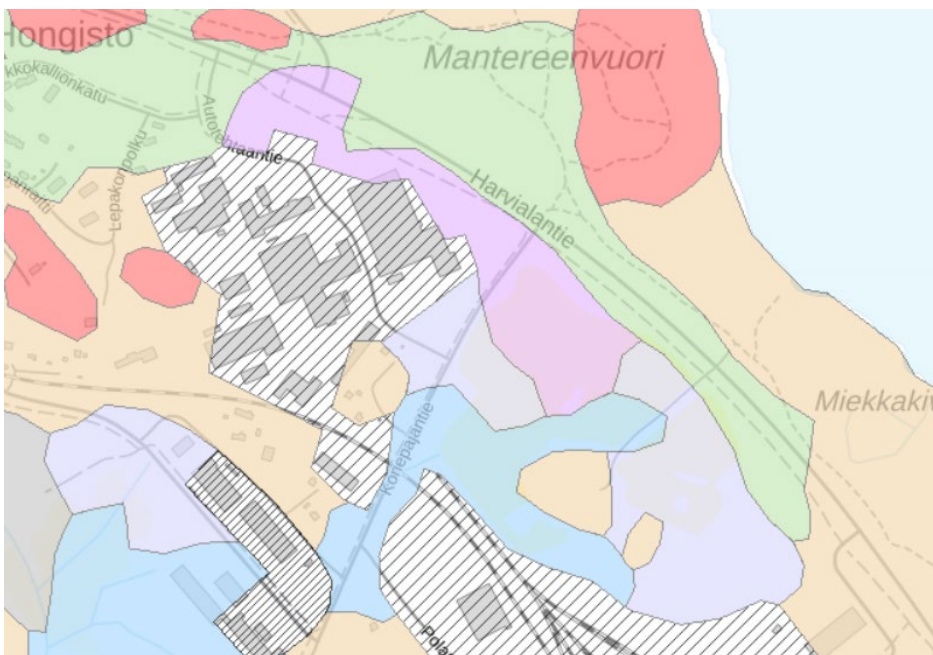
Liito-oravaselvitys

Kaava-alueen itäreunan metsäiselle alueelle laadittiin Hämeenlinnan kaupungin ympäristöasiantuntijan toimesta liito-oravaselvitys. Selvitykseen liittyvä maastokäynti tehtiin alueelle 20.5.2026. Selvitys on kaava-aineiston erillisenä liitteenä.

Selvityksen mukaan alueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta. Jäljellä oleva puusto on pääosin soveliaista elinympäristöä liito-oravalle. Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan melko pieni ja sitä rajaa autotiet lännessä, pohjoisessa ja etelässä kulkee junarata sekä idässä alue rajautuu SSAB:n teollisuusalueeseen. Myöskään Suomen lajitietokeskuksen lajirekisterin mukaan kaavamuutosalueella ei ole vanhoja liito-oravahavaintoja.

Maaperä

Rakentuneilla alueilla maaperä on kartoittamatonta (vaakarasteri). Harvialantien alueella maaperä on pääosin hiekkaa (vihreä alue). Harvialantien varteen sijoittuvalle alueelle sekä korttelin 106 suunnittelualueelle sijoittuu hienoa hietaa (violetti alue). Korttelin 106 suunnittelualueelle myös sijoittuu hiesua (vaalean violetti alue), savea (sininen alue) sekä hieman hiekkamoreenia (vaalean oranssi alue). Korttelin 103 alueella maaperä on eteläpuolella pääosin hiekkamoreenia, mutta alueelle sijoittuu myös kalliomaata (punainen alue).



*Kuva 12. Kartta suunnittelualueesta, jossa esitettyä maaperätyyppejä eri väreinä ja rastereina.
(kuva:maankamara)*

Hulevesiselvitys

Kaavamuutoksen tausta-aineistoksi laadittiin hulevesiselvitys kaavan ehdotusvaiheeseen. Selvityksen laati Hämeenlinnan kaupungin hulevesisuunnittelija Juuli Haapakoski, ja selvitys valmistui 30.4.2026. Selvitys on kaava-aineiston erillisenä liitteenä. Selvitystyö sisältää hulevesiselvityksen sekä hulevesien hallinnan yleissuunnitelman. Selvityksen sisältö koostuu suunnittelualan nykytilasta, mitoitus- ja toimivuustarkasteluista, hulevesien hallinnan suunnittelusta sekä rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta.

Hulevesiselvityksen mukaan suunnitteluala sijaitsee Harvialantien suuntaisesti kulkevan vedenjakajan eteläpuolella eikä alueen läpi virtaa muita kuin suunnittelualan hulevesiä.

Suunnittelualueen hulevedet virtaavat lounaaseen pääradan ali kohti Paikkalanlahtea Vanajavedellä, jossa ekologinen tila on välttävä. Suunnittelualueen maaperä on pääosin vettä läpäisemätöntä ja alueella maanpinnan korkeus vaihtelee 90 ja 112 metrin välillä.

Selvityksessä tarkasteltiin hulevesiviemäreiden ja ojien kapasiteettia mitoitusasteella nykytilassa. Tarkastelun tuloksena Konepajantien länsipuolisen alueen (korttelin 103 alue) kuivattuminen Valimontien hulevesiverkoston läpi johtaa verkoston tulvimiseen Paikkalantiellä. Konepajantien itäpuolisen alueen (korttelin 106 alue) hulevedet johdetaan myös hulevesiverkoston kautta eteenpäin, mutta tämä ei aiheuta verkoston tulvimista Paikkalantiellä.

Selvitykseen sisältyi määräyssuosituksia kaavaan hulevesien hallintaan liittyen. Kyseiset määräykset sisältyivät jo luonnosvaiheen kaavaratkaisuun. Selvityksessä esiin tulleita maankäytön muutoksen vaikutuksia hulevesiin on kirjattu kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin.

Maan pilaantuneisuus

Kaava-alueella, korttelissa 103 sijaitsee yksi maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmä) merkitty kohde. Järjestelmään merkitään tietoja mahdollisesti pilaantuneista, pilaantuneiksi todetuista, puhdistetuista ja puhtaaksi todetuista maa-alueista. Korttelin 103 alueella on myös yleiskaavassa mahdollinen terveyshaitan poistamistarve-merkintä. Lisäksi on mahdollista, että kaava-alueelta purettujen pientalorakennusten alueella voi esiintyä maaperässä haitta-aineita.

Kaavamuutosalueen kortteliin 103 alueelle on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus marraskuussa 2018, jolloin tutkimuskohteena oli rakennuksen osa sekä ympäröivää piha-alueita. Yhdessä alueelta otetussa tutkimuspisteessä todettiin ohjearvon ylittyminen. Tähän liittyvät tarvittavat toimenpiteet on alueella suoritettu.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella, korttelissa 103 sijaitsee useita teollisuuden tuotanto-, varasto- ja toimistorakennuksia. Korttelin 103 tontille 15 sijoittuu yksi isompi teollisuusrakennus. Rakennusoikeutta on tontilla 15 käytetty arviolta noin 11 950 k-m². Korttelin 103 tontille 16 sijoittuu useita rakennuksia. Rakennusoikeutta on tontilla 16 käytetty arviolta noin 35 000 k-m². Lisäksi suunnittelualueella on tällä hetkellä vireillä olevia rakennushankkeita. Molemmilla tonteilla on reilusti käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Korttelin 103 kaakkoiskulmaan sijoittuvalla tontilla 12 ei sijaitse enää rakennuksia vaan kaikki alueella sijainneet pientalorakennukset on purettu. Suunnittelualueen kortteliin 106 sijoittuva TTV4-alue ei ole rakentunut.



Kuva 13. Yleiskuva suunnittelualueen rakentuneesta alueesta Autotehtaantieltä kuvattuna.

Rakennusinventointi

Kortteliin 103 sijoittuvan kaava-alueen ollessa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, alueella laadittiin rakennusinventointi. Työ tehtiin Hämeenlinnan kaupungin kaavoituksen toimesta, ja sen luonnosversio valmistui 18.5.2026. Lopullinen versio rakennusinventoinnista valmistui 18.8.2026. Rakennusinventointi on määritetty salassa pidettäväksi, joten se ei ole julkisesti nähtävillä oleva asiakirja.

Rakennusinventoinnin merkittävimmät johtopäätökset ja suositukset on kirjattu asemakaavaselostukseen.

Rakennusinventoinnin tarkoituksena oli selvittää kaava-alueelle sijoittuvan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön nykytila ja asemakaavassa huomioitavat erityispiirteet. Työn aikana selvitettiin ja inventoinnissa esitettiin muun muassa tuotantolaitosalueen rakentumishistoria, alueen ominaispiirteet ja rakennusten säilyneisyys sekä täsmennettiin Alvar Aallon osallisuus maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Sisu-Auton alueen suunnittelussa.

Oikea tieto Alvar Aallon arkkitehtitoimiston osallisuudesta tehdasalueen suunnittelussa saatiin inventointityössä varmistettua. Rakennusinventoinnin mukaan tehdasalueen rakennuksia ei ole suunnitellut Alvar Aalto. Aallon osuus alueen suunnittelussa koski lopulta vain asuinalueita kaava-alueen länsipuolella.

Rakennusinventoinnin johtopäätelmien mukaan inventointialueelle sijoittuvilla rakennuksilla todettiin olevan historiallisia, arkkitehtonisia ja ympäristöllisiä arvoja. Alueen historialliset arvot nousevat siitä, että tehdasalue ilmentää kotimaisen ajoneuvoteollisuuden ja puolustusteollisuuden vaiheita 1940-luvulta nykypäivään.

Alueen arkkitehtoniset arvot nousevat siitä, että tehdasalue ilmentää teollisuusrakentamisen sotien jälkeisen modernin ajan rakennustaiteellisia ja -teknisiä vaiheita. Näitä vaiheita edustaa erityisesti alueen ensimmäiset tehdasrakennukset. Alueen rakennuksia on laajennettu ja aluetta on täydennysrakennettu 1940-luvulta nykypäivään asti useana eri vuosikymmenenä, joka luo alueesta ajallisesti kerroksellisen, sillä rakennusten arkkitehtoniset piirteet ja käytetyt rakennusaineet ovat aikakaudelleen ominaisia. Inventoinnissa tunnistetut alueen arvot liittyvät erityisesti 1940-1980-luvun

rakennuskantaan. Erityisesti ensimmäinen tehdasalueen tuotantorakennus laajennuksineen on tunnistettu merkittävänä rakennuksena usean rakennuksen muodostavassa, ajallisesti kerroksellisessa kokonaisuudessa. Myöhempien rakennusvaiheiden erityiset arvot ei vielä hahmotu selkeästi ajallisen etäisyyden ollessa vähäinen.

Inventoinnissa suositellaan neljää rakennuskohdetta koskien 1940-, 1950-, 1960-, 1970- ja 1980-lukujen rakennusosien säilyttämistä. Mahdollisten kunnostusten tai muiden muutosten yhteydessä suositellaan tutkimaan rakennuskohtaista historiaa tarkemmin keskeisten piirteiden tunnistamiseksi, sekä vaalimaan ja/tai palauttamaan rakennuksen alkuperäistä ulkoarkkitehtuuria ja ulkoasun yksityiskohtia.

Alueen eri aikakauden rakennuksilla on myös yhdistäviä piirteitä, kuten tiilenpunainen väriyty sekä rakennusten asemoituminen tontille pääosin lounais-koillinen-suunnassa.

Alun perin autotehtaaksi rakentunut tehdasalue on kokonaisuudessaan säilynyt alkuperäistä käyttötarkoitusta vastaavassa käytössä. Tehdasalueen arvokkaimmat erityispiirteet ovat sidoksissa nimenomaan alueen ajalliseen kerroksellisuuteen sekä hoidon ja käytön jatkuvuuden ilmenemiseen.

Ympäristöllisenä arvona tarkasteltiin kohteiden ja kokonaisuuden merkitystä osana kaupunkikuvaa ja maisemaa. Suurmaisemassa tehdasalueen rakennuskannan maisemallinen merkitys jää vähäiseksi. Kautena, jolloin lehtivihreä ei luo luonnollista näköestettä, on teollisuusalueelle kuitenkin hyvä näkyvyys Harvialantieltä ja Hongiston asuinalueelta näiden asemoituessa tehdasalueeseen nähden korkeammalle maastoon.

Rakennusinventoinnissa esitettiin seuraavat suositukset asemakaavaan: "Asemakaavaan suositellaan tehdasalueen ajallisen kerroksellisuuden säilyttämiseen ohjaavaa määräystä. Suojelutavoitteiden kannalta keskeistä on alkuperäisen tai sitä vastaavaan käytön jatkuminen alueella. Uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristöön sopeuttaen. Uudisrakennusten tulee erottua tehdasalueen rakennuskannassa omana ajallisena kerrostumanaan, kuitenkin ollen väriykseltään ja jäsentelyltään sopusoinnussa alueen rakennetun kulttuuriympäristön kanssa."

3.1.5 Liikenneympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö sijoittuu auto- ja raideliikenteen läheisyyteen. Kaavamuutos koskee maantietä Harvialantie sekä katuja Autotehtäantie, Konepajantie ja pientä osaa Kirkkokallionkatua. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella sivuraiteeseen. Harvialantiestä haarautuva Autotehtäantie palvelee erityisesti korttelin 103 tontin 16 liikennettä. Harvialantien eteläpuolella ja Autotehtäantien länsipuolella kulkee kevyen liikenteen väylät. Lisäksi Konepajantien länsipuolella on kevyen liikenteen väylä.



Kuva 14. Kortteleiden 103 ja 106 väliin sijoittuva Konepajantie, jossa maasto laskee etelään.

Liikenneselvitys

Kaavamuutoksen tausta-aineistoksi laadittiin liikenneselvitys kaavan ehdotusvaiheeseen. Selvityksen laati Hämeenlinnan kaupungin liikennesuunnittelija Tiina Norr, ja selvitys valmistui 6.5.2026. Selvitys on kaava-aineiston erillisenä liitteenä. Liikenneselvitykseen liittyen tehtiin myös toimivuustarkastelut WSP Finland Oy:n toimesta Konepajantien ja Harvialantien (mt 290) liittymään. Toimivuustarkasteluraportti on kokonaisuudessaan liikenneselvityksen liitteenä.

Liikenneselvityksessä käsitellään suunnittelualueen liikenteen nykytilannetta ja uuden maankäytön liikennettä sekä arvioidaan maankäytön muuttumisen vaikutuksia liikenteeseen. Vaikutusten arviointi liikenteeseen liittyen on kirjattu kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin.

Nykytilanteen liikenteeseen liittyvässä osuudessa käsitellään kaava-alueen läheisiä teitä: Konepajantietä, Harvialantietä, Autotehtaantietä ja Paikkalantietä. Nykytilanteessa Konepajantien pituuskaltevuus (5-6 %) aiheuttaa haasteita raskaalle liikenteelle.

Liikenneselvityksessä käsitellään myös suunnittelualueelle sijoittuvia jalankulun ja pyöräilyn väyliä. Suunnittelualueen kohdalla Harvialantien yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien laatutaso ei vastaa selvityksen mukaan valtakunnallisia pyöräliikenteen suunnitteluohjeen mukaisia laatutasotavoitteita.

Liikenneselvityksessä on esitetty suunnittelualueelle sijoittuvat joukkoliikenteen reitit ja pysäköintipaikat, jotka sijoittuvat Harvialantielle. Harvialantiella sijaitsee pysäkipari, joka tarjoaa teollisuusalueen työntekijöille yhteydet Turengin keskustaan, Hämeenlinnan keskustaan ja muihin kaupunginosiin. Joukkoliikenteen palvelutasoa voidaan pitää hyvänä, sillä Harvialantiella liikennöidään useita kertoja tunnissa.

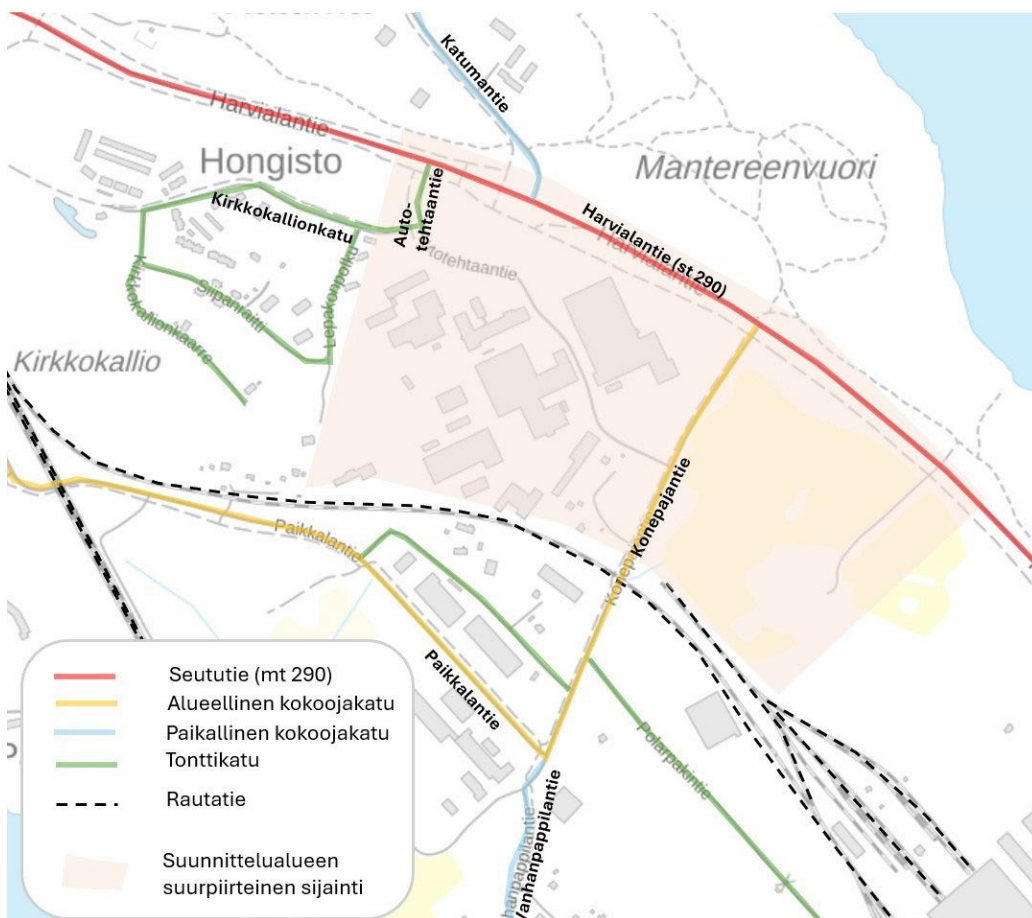
Selvityksen mukaan suunnittelualueella on tapahtunut vuosina 2021–2025 yhteensä kolme poliisin tietoon tullutta liikenneonnettomuutta. Suunnittelualueella koululaisten koulumatkan turvallisuutta on parannettu vuonna 2022, jolloin kadun ylitysjärjestelyjä parannettiin Konepajantien ja Vanhanpappilantien risteyksessä sekä rakennettiin koululle johtava jalankulku- ja pyörätie Vanhanpappilantien varrelle.

Liikenneselvitykseen sisältyy suunnittelualueen liikennelaskenta, joka toteutettiin Konepajantielle ja Harvialantielle sekä Autotehtaantielle ja Harvialantielle käsin laskentana huipputuntien aikana 10.2.2026 ja 5.5.2026. Laskennan mukaan raskaan liikenteen osuus Konepajantiella on noin 2 %. Raskaan liikenteen arvioidaan olevan Konepajantiella tätä suurempaa, mutta se sijoittuu pääosin illan huipputunnin ulkopuolelle. Noin 70 % Konepajantien liikenteestä suuntautuu risteyksestä oikealle. Raskasta liikennettä Autotehtaantiella oli yksi ajoneuvo iltahuipputuntina, sillä Autotehtaantie palvelee ensisijaisesti työmatkaliikennettä sekä Hongiston asuinalueen liikennettä. Noin 80 %

ajoneuvoista kääntyi Autotehtaantieltä vasemmalle Harvialantielle. Vasemmalle kääntyvien ajoneuvojen osalta havaittiin ajoittain lyhyttä jonoutumista, mutta merkittäviä viiveitä ei syntynyt.

Alueelle tehdyn toimivuustarkastelun (WSP Finland Oy) mukaan Harvialantien ja Konepajantien liittymä toimii nykytilanteessa hyvin. Ennustetilanteessa Konepajantien liittyminen Harvialantielle heikkenee huomattavasti nykyjärjestelyillä.

Toimivuustarkastelussa tarkasteltiin Harvialantien ja Konepajantien risteyksen toimivuutta tilanteessa, jossa Konepajantiellä olisi erillinen vasemmalle kääntyvien kaista. Erillinen kääntymiskaista parantaisi risteyksen kokonaistoimivuutta, sillä se estää vasemmalle kääntyviä ajoneuvoja tukkimasta oikealle kääntyvien kaistaa. Herkkyystarkastelut osoittivat, että pieni liikennemäärän kasvu tai vasemmalle kääntyvien osuuden kasvatus johtaa nopeasti erittäin huonoon palvelutasoon, jonka parantaminen edellyttäisi liittymän valo-ohjausta.



Kuva 15. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön autoliikenneverkko. (Liikenneselvitys, Käikälän korttelit 103 ja 106, Hämeenlinnan kaupunki)

3.1.6 Teknisen huollon verkostot

Korttelin 103 suunnittelualueelle sekä Harvialantien ja Konepajantien läheisyyteen sijoittuu vesihuoltoverkoston. Lisäksi Loimuan kaukolämpöverkoston sijaitsee korttelin 103 suunnittelualueella sekä Konepajantien läheisyydessä.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueelle sijoittuvat teollisuustontit ovat yksityisomistuksessa. Korttelin 103 pohjoispuolelle sijoittuvat suojaviher- ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Osa alueista on vuokrattu. Harvialantien varteen korttelin 106 pohjoispuolelle sijoittuva katualueen varauksen alue ja Konepajantien katualue ovat kaupungin omistuksessa. Harvialantien LT-alue on valtion omistuksessa.



Kuva 16. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia, vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia ja keltainen väri vuokrattua aluetta.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen. Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä sisällä valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (MRKY), Sisu-Auton alue. Alueen arvottamiskriteereinä on käytetty historiallisia ja rakennushistoriallisia perusteita.

3.2.1 Maakuntakaava

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



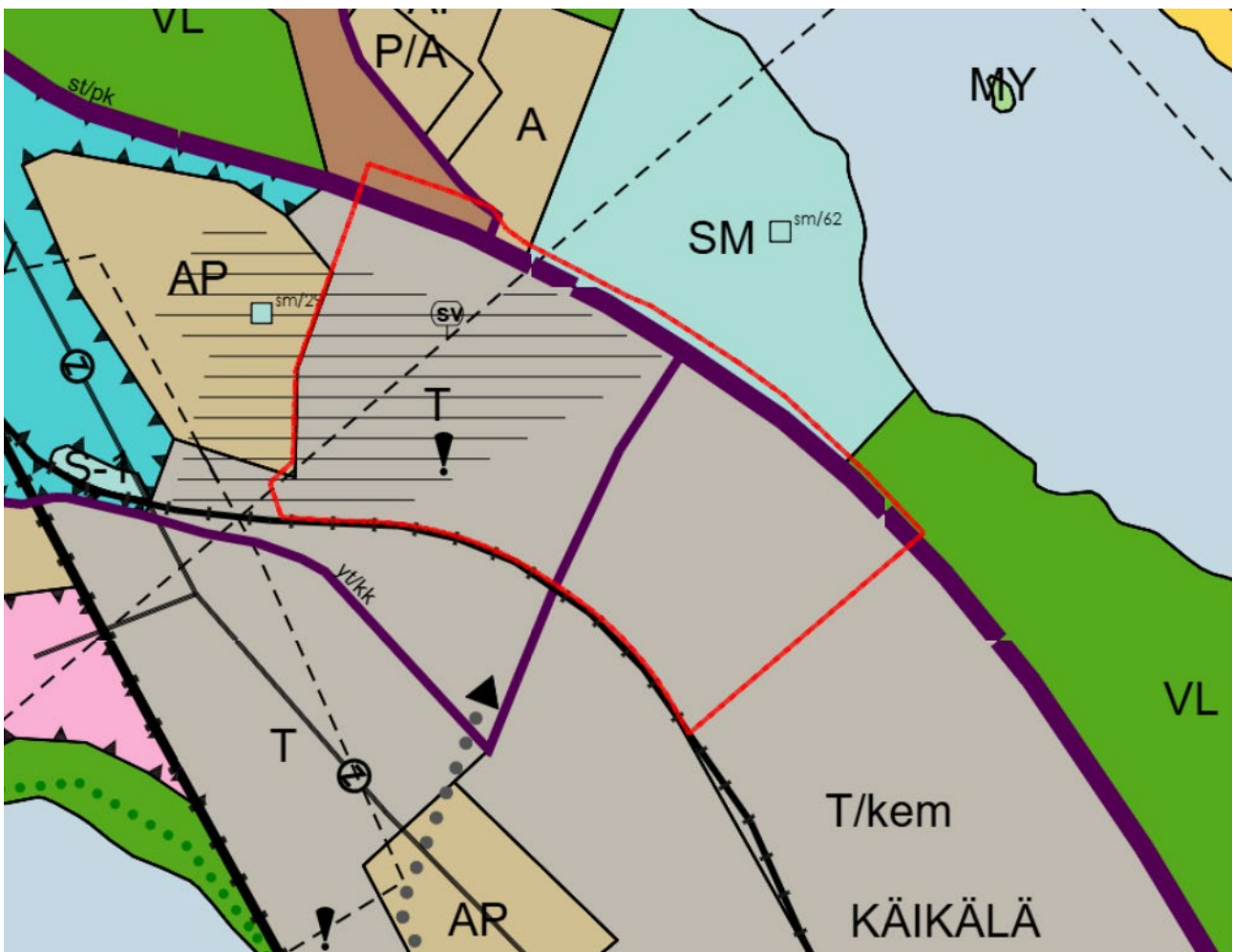
Kuva 17. Ote maakuntakaavasta 2040, johon suunnittelualue on rajattu punaisella.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueella (TT). Lisäksi suunnittelualueen länsiosa on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (MRKY), Sisu-Auton alue.

Suunnittelualueen eteläreunalle on merkitty sivurata. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Harvialantie on merkitty taajamatienä kehitettäväksi tieksi.

3.2.2 Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin osayleiskaava 2035 määrittelee kantakaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön periaatteellisella tasolla. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.



Kuva 18. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, johon suunnittelualue on rajattu punaisella.

Yleiskaavassa suunnittelualueen länsipuoli sijaitsee elinkeinoelämän alueella, joka on tarkoitettu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita (T). Suurin osa alueesta kuuluu arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön (vaakaviivoitus). Alueelle on merkitty myös mahdollinen terveyshaitan poistamistarve (huutomerkki).

Suunnittelualueen itäpuoli sijoittuu yleiskaavassa elinkeinoelämän alueelle, joka varataan teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisen kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Koko suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa pääosin Seveso II konsultointivyöhykkeen sisällä (sv). Merkinnällä osoitetaan Seveso II direktiivin (nykyisin Seveso III-direktiivi) mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomioita. Konsultointivyöhykkeellä sallitaan täydennysrakentaminen tilannekohtaisen harkinnan mukaan asemakaavoituksella. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunto.

Konepajantie on yleiskaavassa merkitty yhdystieksi/kokoojakaduksi. Harvialantie on merkitty yleiskaavassa seututieksi/pääkaduksi.

3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

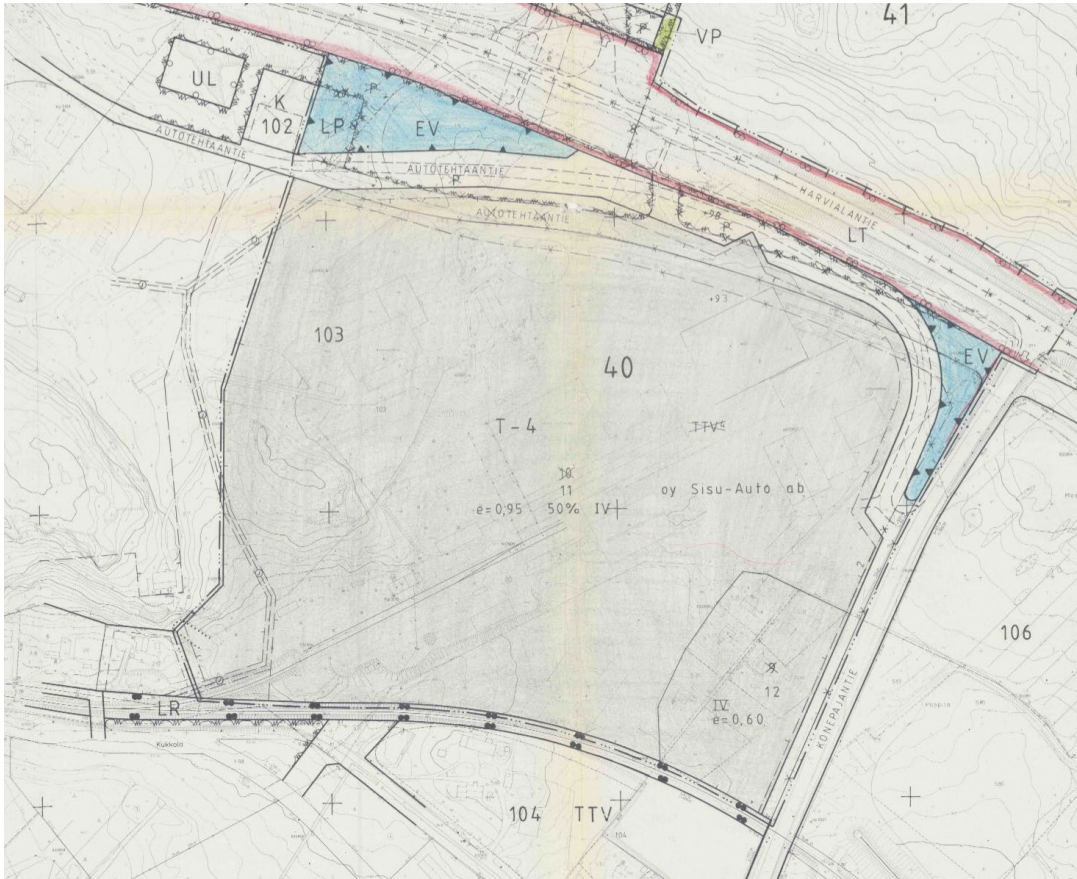
Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevien kaavojen 109 1031, 109 1969, 109 1973, 109 2115 ja 109 2287 alueille.

Konepajantien länsipuolelle sijoittuvasta suunnittelualueesta suurin osa kuuluu voimassa olevaan kaavaan nro 1973 (vuodelta 1989). Korttelin 103 muutoksenalaiset tontit 15, 16 ja 12 sijaitsevat voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa enintään 4 asuntoa (T-4). Kerrosluku on kaikilla tonteilla neljä (IV). T-4-korttelialueen länsipuolelle on merkitty maanalaista johtoa varatut alueen osat.

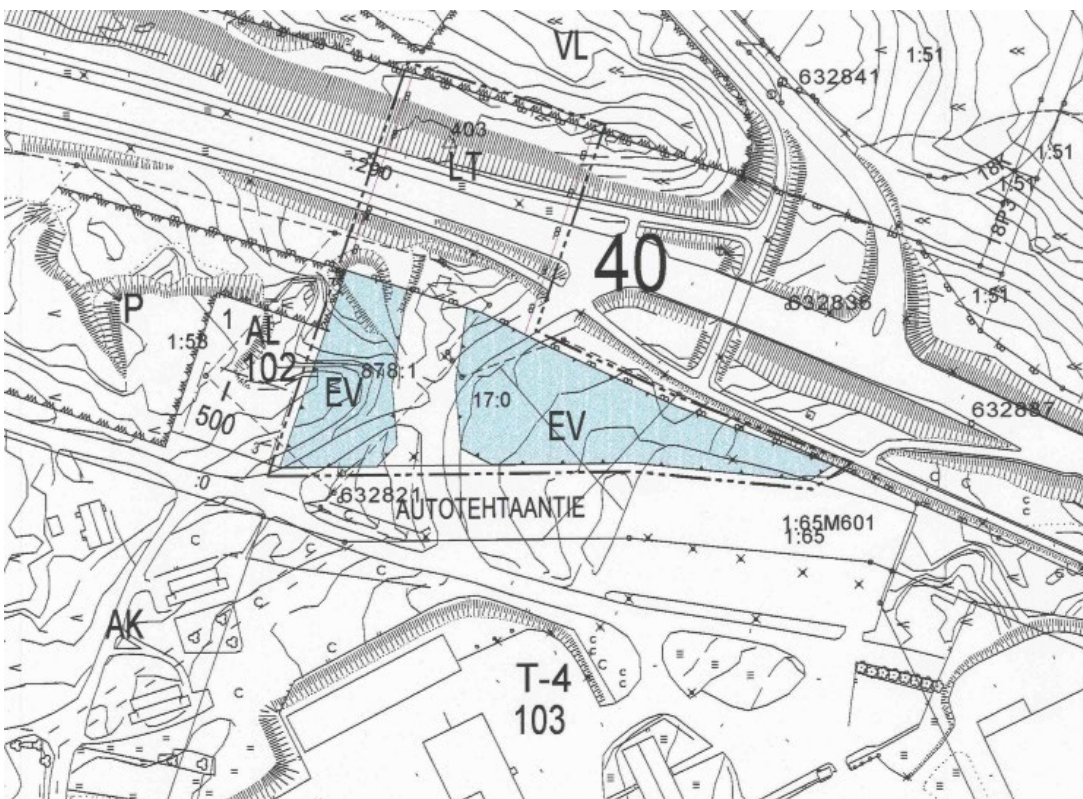
Rakennusoikeus tonteilla 15 ja 16 on $e=0,95$. Tonttien pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 50 %. Tonteille muodostuu e-luvun (0,95) mukaisesti rakennusoikeutta n. 28 131 k-m^2 (tontti 15) ja 108 539 k-m^2 (tontti 16). T-4-korttelialueen kaakkoiskulmassa sijaitsevalla tontilla 12 rakennusoikeus on $e=0,60$. Tontille 12 muodostuu e-luvun 0.60 mukaisesti rakennusoikeutta n. 7880 k-m^2 .

Korttelin 103 teollisuustonttien pohjoispuolella on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojaviheralueita (EV) sekä katualuetta. Suunnittelualueeseen kuuluva Harvialantien alue on kaavassa osoitettu kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT). LT-alueelle on osoitettu ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit. Lisäksi LT-alueelle on voimassa olevassa kaavassa nro 2115 (vuodelta 1996) merkitty kadun tai liikennealueen alittava jalankulkukatu.

Osa suunnittelualueeseen kuuluvista EV- ja katualueista korttelin 103 pohjoispuolella kuuluu voimassa olevaan kaavaan nro 2287 (vuodelta 2001). Kaavamuutoksella EV-alueen läpi lisättiin katualue uutta Autotehtaan tien tieyhteyttä varten.



Kuva 19. Ote kaavasta nro 1973. Kaavan mukainen tontti 11 on myöhemmin jaettu kahteen osaan.



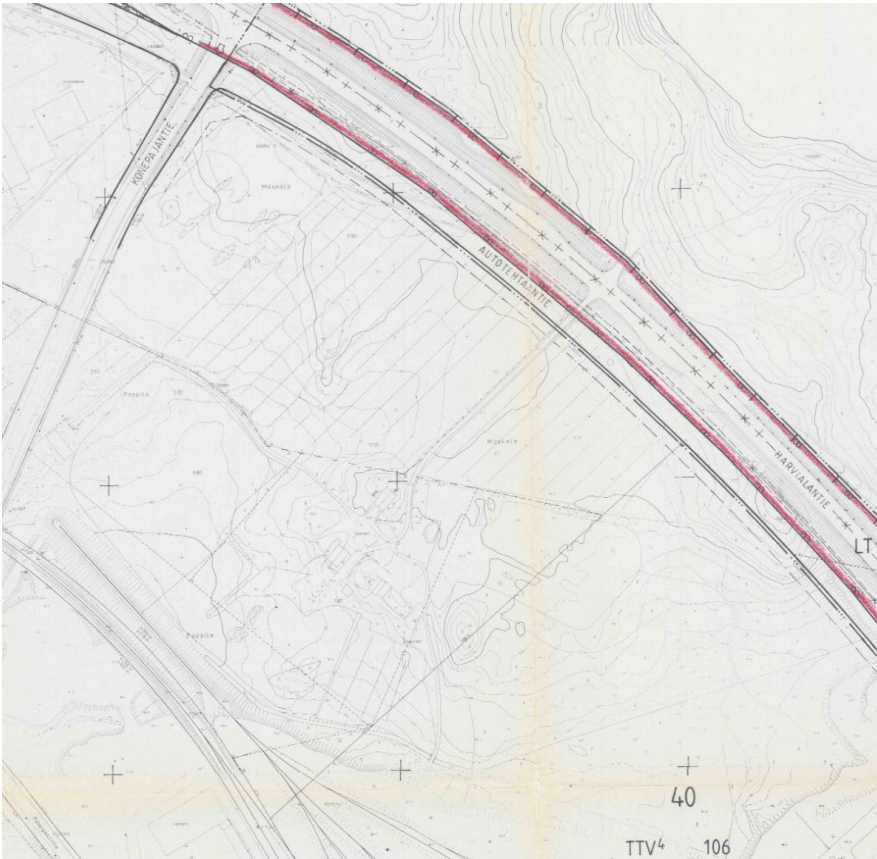
Kuva 20. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 2287.

Kortteliin 106 sijoittuvat tontit 12 ja 13 sekä Konepajantien katualue kuuluvat voimassa olevaan kaavaan nro 1031 (vuodelta 1974). Tontit 12 ja 13 sijaitsevat kaavassa yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (TTV4). Korttelialueella rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, sekä samalla tontilla olevien rakennusten tai rakennusosien välimatkan tulee olla vähintään 9 metriä. Voimassa olevassa kaavassa korttelin 106 suunnittelualueelle on osoitettu yksi tontti. Tontille saa sijoittaa enintään 4 asuntoa. Tontin rakennusoikeus on $e=0.50$, jonka mukaan rakennusoikeutta muodostuu tontille noin 62 678 $k\text{-m}^2$. Kerrosluku tontilla on 4 (IV).

Suunnittelualueeseen kuuluva korttelin 106 pohjoispuolelle sijoittuva Autotehtaantien katualueen varaus Harvialantien varrella sekä osa Harvialantielle osoitetusta LT-alueesta kuuluu voimassa olevaan kaavaan nro 1969 (vuodelta 1989). Katualue ei ole toteutunut.



Kuva 21. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 1031.



Kuva 22. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 1969.



Kuva 23. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ajantasakaavakartalla.

3.2.4 Kaavatyön aikana laadittavat selvitykset

- Liikenneselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
- Hulevesiselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
- Rakennusinventointi (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
- Luontoarvoselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)
- Liito-oravaselvitys (Hämeenlinnan kaupunki, 2026)

Uusien selvitysten tarvetta arvioidaan hankkeen edetessä.

3.2.5 Tehdyt selvitykset

Aluetta on käsitelty seuraavissa selvityksissä (mm.):

- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt selvitys (Hämeen liitto, 2019)
- Kyliä ja kortteleita – Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys (Hattulan kunta ja Hämeenlinnan kaupunki, 2003)
- Rakennettu Häme - Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö (Hämeen liitto, 2003)

3.2.6 Muut suunnitelmat ja päätökset

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 9.12.2024 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavamuutoshakemukset korttelin 103 osalta on vastaanotettu 31.1.2024 ja 9.6.2025.

Korttelin 106 osalta kaavamuutoshakemukset vastaanotettiin 18.12.2025.

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2025 (10.12.2024).

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat AKL 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 sekä rakennusvalvonta.
 - Hämeenlinnan seudun Vesi
 - Kanta-Hämeen pelastuslaitos
 - Verkonrakentajat
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Sisä-Suomen elinvoimakeskus
 - Alueellinen vastuumuseo/ Hämeenlinnan kaupunginmuseo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
 - Hämeen liitto
 - Väylävirasto
-

4.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulosta ja nähtävilläoloajoista tiedotetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaavoituksen nettisivuilla. Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla www.hameenlinna.fi/kaavat koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta ja verkkoyhtiöiltä lausunnot. Kaupungin sisäisesti pyydetään kommentit. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan sanomalehdessä.

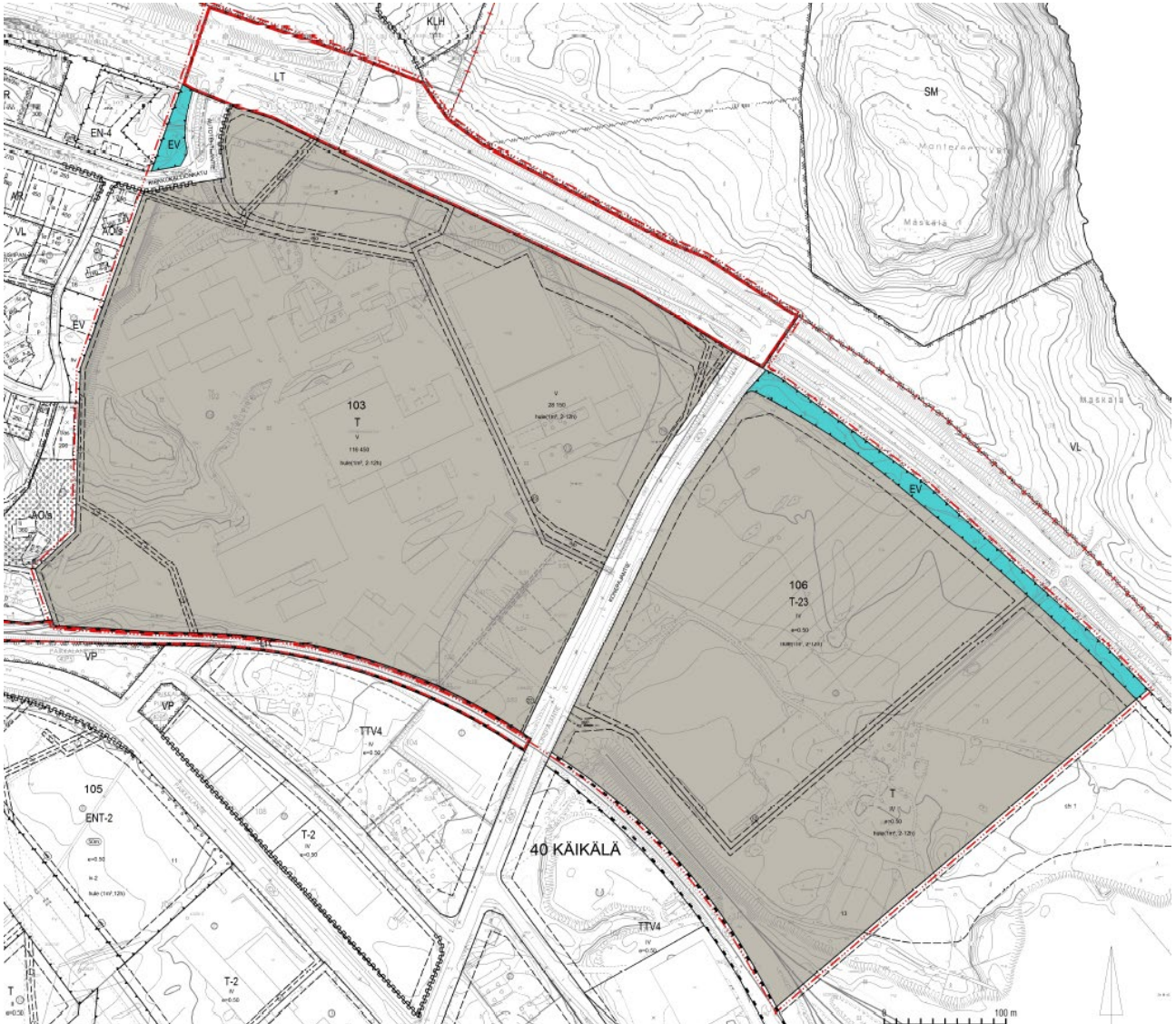
Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2025 (10.12.2024).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin joulukuussa 2025 tiedoksi kaavan osallisille. OAS:in valmistumisesta kuulutettiin myös 7.1.2026 Kaupunkiuutisissa.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 29.1.2026-27.2.2026

Kaavan luonnosvaiheen kuulemisesta kuulutettiin sähköisellä ilmoitustaululla ja Kaupunkiuutisissa 28.1.2026. Naapureita tiedotettiin kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydettiin kommentit tai lausunnot.

Kaavan luonnosaineisto pidettiin esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta luonnosvaiheen kuulemisen aikana (30 pv), jolloin asiakirjoihin sai tutustua myös Kastellin palvelupisteessä, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydettiin toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai osoitteeseen Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna. Suullisen palautteen sai antaa suunnittelijalle tai soittamalla kaupunkirakenteen asiakaspalvelunumeroon: 03 621 2310.



Kuva 24. Ote luonnosvaiheen kaavakartasta

Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Digita Towers Oy, Loimua Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Telia Finland Oyj, Lupa- ja valvontavirasto, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, alueellinen vastuumuseo sekä Hämeen liitto. Mielpiteen antoi yksi kaava-alueen naapuri. Keskeisin palaute ja muutosehdotukset tulivat Lupa- ja valvontavirastolta, Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta, alueelliselta vastuumuseolta, Digita Towers Oy:ltä ja kaava-alueen naapurilta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto liittyi erityisesti kulttuuriympäristöön, pilaantuneisiin maa-alueisiin, luonnonsuojeluun ja ympäristöterveyteen. Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen lausunto koski erityisesti Harvialantien muuttamista kaduksi kaava-alueen kohdalla, hulevesi- ja liikenneselvitystarpeita sekä liittymäkieltomerkintöjä.

Alueellisen vastuumuseon lausunto liittyi rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kulttuurimaisemaan sekä arkeologiseen kulttuuriperintöön. Digita Towers Oy:n lausunto liittyi maston sijoituspaikkaan. Kaava-alueen naapurin mielipide koski kaavamuutoksen vaikutuksia kaava-alueen naapurissa sijaitsevaan kulttuuriympäristöön.

Hankkeesta on laadittu erillinen vuorovaikutusraportti, johon on kerätty kaikki saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet. Vuorovaikutusraportti on kaava-aineiston erillisenä liitteenä.

Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

Luonnosvaiheen jälkeen kaava-aineistoon tehtiin muutoksia saadun palautteen ja valmistuneiden selvitysten perusteella.

Kaava-aluetta laajennettiin lisäämällä siihen noin 2 hehtaaria Harvialantien LT-aluetta, ja LT-alue muutettiin kaavassa kaupungin katualueeksi kaava-alueen leveydeltä.

Muodostuvalle Harvialantien katualueelle merkittiin liittymäkieltoa siihen rajautuvilta tonteilta 22 ja 23 korttelissa 103. Lisäksi liittymäkieltomerkintää lisättiin teollisuustonteille Konepajantien ja Harvialantien risteyksen läheisyydessä.

Suunnittelualueelle sijoittuvan Konepajantien katualuetta tarkennettiin lisäämällä katualueeseen tilavaraus erillistä vasemmalle kääntyvien kaistaa varten. Tilavaraus katualueelle otettiin korttelin 106 puolelta, jonka johdosta tontti 12 pieneni noin 400 m²:n verran. Muuttuvien tonttirajojen myötä uudeksi tonttinumeroksi osoitettiin nro 14, ja nousi tarve laatia uusi tonttijako kaavan yhteydessä kyseiselle tontille.

Tontin 22 länsiosassa rakennusalan rajaa siirrettiin kauemmas naapuritonteista sekä tontin länsireunalle lisättiin istutettava alueen osa, jotta hillittäisiin vaikutuksia suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lisäksi tontin länsiosassa suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi muutettiin viiden kerroksen sijaan neljä muun muassa maisemavaikutusten hillitsemiseksi.

Korttelin 106 alueella todetun arkeologisen potentiaalin vuoksi tontille 13 lisättiin ohjeellinen selvitettävän alueen osa (slv-1), jonka mukaan ennen rakentamista alueelle on

tehtävä arkeologinen inventointi. Lisäksi tontin eteläreunassa sijaitsevan pistoraitteen alueelle merkittiin ohjeellinen rautatietä varten varattava alueen osa (lr).

Kaavan yleismääräyksiä täydennettiin pilaantuneiden maa-alueiden selvittämiseen ja auto- ja pyöräpaikkojen sijoittamiseen liittyen. Kaavaan lisättiin yleismääräys, jonka mukaan ennen korttelin 103 alueella tapahtuvaa uudisrakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Maanalaiset rakenteet tulee sijoittaa puhtaaseen maahan. Lisäksi kaavaan lisättiin yleismääräys, jonka mukaan Korttelin 106 tontille 14 saa sijoittaa korttelin 103 tontin 22 velvoiteauto-/pyöräpaikkoja.

Kaavan ehdotusvaiheeseen valmistui hulevesiselvitys, liikenneselvitys, luontoarvoselvitys, liito-oravaselvitys ja rakennusinventoinnin luonnosversio. Kaavaselistusta täydennettiin selvitysten antamien tulosten perusteella. Selvitysten antamat tulokset huomioitiin ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa tarvittavilta osin.

Valmistuneen rakennusinventoinnin luonnosversion johtopäätösten pohjalta korttelissa 103 sijaitsevien tonttien 22 ja 23 korttelialuemääräys muutettiin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (T/s-5). Määräyksen mukaan alueen aikakausittain kerroksellista rakennuskantaa ei tule merkittävästi heikentää. Uudis-, täydennys- ja korjausrakentamisen tulee sopeutua olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristöön. Uudisrakennusten tulee edustaa omaa aikaansa, kuitenkin ollen väretykseltään ja jäsentelyltään sopusoinnussa alueen rakennetun kulttuuriympäristön kanssa.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 25.6. – 7.8.2026

Ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutettiin sähköisellä ilmoitustaululla ja Hämeen Sanomissa 24.6.2026. Naapureita tiedotettiin kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydettiin kommentit tai lausunnot.

Ehdotusvaiheen aineisto pidettiin esillä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutus hankkeesta ehdotusvaiheen kuulemisen aikana (44 pv), jolloin asiakirjoihin sai tutustua myös Kastellin palvelupisteessä, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset muistutukset ja lausunnot pyydettiin

toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai osoitteeseen Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna. Suullisen palautteen sai antaa suunnittelijalle tai soittamalla kaupunkirakenteen asiakaspalvelunumeroon: 03 621 2310.

Lausuntopyyntöön vastasivat alueellinen vastuumuseo, pelastuslaitos, Loimua Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Sisä-Suomen elinvoimakeskus sekä Lupa- ja valvontavirasto. Loimualla ja Tukesilla ei ollut lisättävää aiempiin lausuntoihin. Muistutuksia ei tullut.

Alueellisen vastuumuseon lausunto liittyi arkeologisen inventoinnin selvitystarpeeseen sekä rakennetun kulttuuriympäristön huomioimiseen kaavamääräyksissä. Pelastuslaitoksen lausunto liittyi ajoyhteyksien mitoitukseen. Lupa- ja valvontaviraston lausunto liittyi erityisesti kulttuuriympäristön huomioimiseen kaavamääräyksissä, selvitystarpeisiin sekä hulevesien hallinnan ohjaamiseen. Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen lausunnossa ei ollut muutosehdotuksia asemakaavaan. Saadut lausunnot ja niihin liittyvät vastineet löytyvät kokonaisuudessaan erillisenä liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista.

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen perusteella korttelin 103 kaava-alueelle osoitettua korttelialuemääräystä (T/s-5) täydennettiin, jotta määräys ei olisi liian tulkinnanvarainen ja sen ohjausvaikutus ei jäisi liian heikoksi. Kaavamääräykseen T/s-5 lisättiin maininta ”Suunnitelluista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.” Lisäksi määräykseen lisättiin, että rakennusten muodostamaa kokonaisuutta ei tule merkittävästi heikentää sekä määräys ”Alueen ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää.”

Ehdotusvaiheen jälkeen laadittiin valmiiksi myös kaavamuutoksen tausta-aineistoksi laadittu rakennusinventointi. Lopullinen versio rakennusinventoinnista valmistui 18.8.2026. Lopulliseen inventointiraporttiin lisättiin kuvia rakennuksista sekä tehtiin pieniä tarkennuksia ja teknisluonteisia korjauksia. Muutokset eivät olleet merkittäviä eivätkä vaikuttaneet suositukseen koskien asemakaavamuutosta.

Kaavaselostukseen tehtiin pieniä täydennyksiä erityisesti koskien kaavamuutoksen taustaineistoksi laadittua rakennusinventointia ja kaavaratkaisua.

Hyväksyminen: xx.xx.2026

Hyväksymiskäsittely tapahtuu kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta, kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana. Valitusaika on 30 vrk valtuuston päätöksen julkipanosta.

Lainvoimaisuus

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

AKL- Alueidenkäyttölaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Korttelin 103 osalta kaavamuutoksen tavoitteena on liittää alueet tontteihin 109-40-103-15 ja 109-40-103-16 täydennysrakentamista ja pysäköintipaikkoja varten.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään vastaamaan alueiden tulevaa käyttöä, mutta lisärakennusoikeutta tonttien laajentamisen myötä ei tavoitella. Samalla suunnittelualueen kulmaan sijoittuvat säilyvät suojaviher- ja katualueet tarkennetaan vastaamaan nykytilannetta sekä Harvialantien yleisen tien alue muutetaan kaava-alueen leveydeltä kaupungin katualueeksi. Lisäksi tavoitteena on kaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen selvittäminen ja huomioiminen asemakaavamuutoksen laadinnassa.

Korttelin 106 osalta kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kaavaan tontin 109-40-106-3 jakautuminen kahteen osaan sekä osoittaa tonttien käyttötarkoitukset vastaamaan niiden tulevaa käyttöä. Lisäksi alueen pohjoispuolelle sijoittuva katualueen varaus muutetaan kaavassa suojaviheralueeksi.

Kaavaprosessin yhteydessä tutkitaan Konepajantien katualueen muutostarpeet liikenteen kasvun vaikutuksesta.

5 ASEMAKAAVARATKAISU

5.1 Mitoitus

Suunnittelualueen nykyinen rakennusoikeus on korttelin 103 suunnittelualueella e-lukujen 0,95 ja 0,60 mukaisesti yhteensä noin 144 536 k-m². Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle ei ole tarpeen osoittaa lisää rakennusoikeutta, joten uusille muodostuville tonteille 22 ja 23 on osoitettu rakennusoikeudet ylöspäin pyöristäen kokonaislukuina nykytilanteen mukaisesti. Rakennusoikeutta on osoitettu 116 450 k-m² tontille 22 ja 28 150 k-m² tontille 23. Tontin 22 rakennusoikeuteen on lisätty siihen liitetyn T-4-korttelialueen nykyinen rakennusoikeus. Kaavaratkaisun mukaisesti rakennusoikeutta muodostuu kaava-alueen kortteliin 103 yhteensä 144 600 k-m².

Suunnittelualueen nykyinen rakennusoikeus korttelin 106 suunnittelualueella on e-luvun 0,50 mukaisesti yhteensä noin 62 678 k-m². Alkuperäinen tontti 109-40-106-3 on jaettu kahteen osaan. Muodostuville tonteille 109-40-106-13 ja 109-40-106-14 on osoitettu rakennusoikeus e-luvulla 0.50, jolloin rakennusoikeutta muodostuu tonttien pinta-alojen mukaisesti kortteliin 106 yhteensä 62 480 k-m². Tontille 14 muodostuu rakennusoikeutta noin 35 902 k-m² ja tontille 13 muodostuu rakennusoikeutta noin 26 578 k-m².

5.2 Asemakaavaehdotuksen aluevaraukset ja määräykset

5.2.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) on osoitettu suunnittelualueen kortteliin 106 muodostuvalle tontille 109-106-40-106-13. Tontin kaavamääräykset ja -merkinnät on yhtenäistetty kaava-alueen naapurissa sijaitsevan tontin 109-40-106-7 kanssa, jotta tontit olisivat tulevaisuudessa yhdistettävissä.

Tontin 13 koko on noin 53 156 m². Tontti on muodoltaan kirvesvarsitontti, ja se rajoittuu pieneltä osin Konepajantiehen. Tontti on muotoiltu siten, että tontille sijoittuu pistoraide suunnittelualueen eteläpuolella. Rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu e=0.50, jonka mukaisesti rakennusoikeutta muodostuu tontille noin 26 578 k-m². Kerrosluku tontilla on

neljä (IV). Tontin 13 rakennusala on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti noin 10 metrin etäisyydelle Konepajantien puoleisesta tontin rajasta sekä pohjoispuolella olevasta tontin rajasta. Tontin 14 puoleisella reunalla rakennusala on merkitty 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tontille 13 on merkitty olemassa olevasta Konepajantien liittymästä ohjeellinen ajoyhteys tontille 14.

Tontin 13 eteläreunassa sijaitseva pistoraide on huomioitu osoittaen sen alue kaavassa ohjeelliseksi rautatietä varten varattavaksi alueen osaksi (lr). Lisäksi korttelin 106 alueella todetun arkeologisen potentiaalin vuoksi tontin leveämmälle osalle on osoitettu selvitettävä alueen osa (slv-1), jonka mukaan ennen rakentamista alueella on tehtävä arkeologinen inventointi.

Tontille on osoitettu merkintä hule(1 m³,2-12h). Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-23)

Tontti 14 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. (T-23) Alueelle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät sisällä rakennuksia, kuten varastointiin, pysäköintiin sekä teollisuuden tuotteiden testaamiseen käytettäviä alueita. Tontin koko on noin 71 805 m². Rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu e=0.50, jonka mukaisesti rakennusoikeutta muodostuu tontille noin 35 902 k-m². Kerrosluku tontilla on neljä (IV). Lisäksi tontille on osoitettu hulevesien hallintaan liittyvä merkintä hule(1 m³,2-12h).

Tontin 14 rakennusala on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti noin 10 metrin etäisyydelle Konepajantien puoleisesta tontin rajasta sekä pohjoispuolella olevasta tontin rajasta. Tontin 13 puoleisesta tontin rajasta rakennusala on merkitty 4 metrin etäisyydelle. Konepajantien katualueen puolella tontti on muotoiltu siten, että Konepajantien katualueen leventäminen erillistä vasemmalle kääntyvien kaistaa varten on mahdollista.

Tontille on osoitettu merkintä hule(1 m³,2-12h). Merkintä osoittaa, että vettä

läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (T/s-5)

Tontin 109-40-103-16 uusi kiinteistötunnus on 109-40-103-22 ja tontin 109-40-103-15 uusi kiinteistötunnus on 109-40-103-23. Kortteliin 103 muodostuville tonteille 22 ja 23 on osoitettu teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Alue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (MRKY). Alueen aikakausittain kerroksellista rakennuskantaa ja rakennusten muodostamaa kokonaisuutta ei tule merkittävästi heikentää. Alueen ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudis-, täydennys- ja korjausrakentamisen tulee sopeutua olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristöön. Uudisrakennusten tulee edustaa omaa aikaansa, kuitenkin ollen väriykseltään ja jäsentelyltään sopusoinnussa alueen rakennetun kulttuuriympäristön kanssa. Suunnitelluista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Tontin 22 kooksi muodostuu noin 137 640 m². Tontin koko on kasvanut noin 23 389 m². Tonttiin on liitetty sen pohjoispuolella sijaitsevaa suojaviheraluetta ja katualuevarausta sekä korttelin 103 tontti 12.

Rakennusoikeudeksi tontille 22 on osoitettu 116 450 k-m². Rakennusoikeus koostuu nykyisen kiinteistön 109-103-40-16 rakennusoikeudesta (108 538 k-m²) sekä tonttiin liitetyn tontin 12 muodostamasta rakennusoikeudesta (7880 k-m²). Tontin kokonaisrakennusoikeus on pyöristetty ylöspäin lähimpään 50 jaolliseen lukuun. Tontin länsipuolella kerrosluvuksi on viiden kerroksen sijaan osoitettu neljä kerrosta (IV), jotta vaikutuksia alueen länsipuolelle sijoittuvaan kulttuuriympäristöön ja maisemaan voitaisiin hillitä. Muilta osin tontin kerrosluvuksi on osoitettu viisi kerrosta (V). Viisi- ja neljäkerroksisen rakentamisen erottava rakennusalan raja on merkitty tontille nykyiset rakennukset huomioiden, sekä niiden suuntaisesti.

Rakennusala tontilla 22 on merkitty siten, että pohjoispuolelle laajentuvalle alueelle ei

osoiteta rakentamista, vaan alueelle on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p) nykyisen parkkipaikka-alueen kohdalle. Kaavamuutos mahdollistaa parkkipaikkojen laajentamisen pohjoiseen. Tontin länsireunalla rakennusala on osoitettu kauemmas tontin rajasta, jotta voitaisiin hillitä rakentamisen vaikutuksia suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvaan kulttuuriympäristöön. Tontin 23 viereisellä reunalla rakennusala on merkitty 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tontin eteläpuolella rakennusalan raja on merkitty kiinni rautatiealueeseen. Tontille on merkitty maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa nykytilanteen mukaisesti. Tontin läpi kulkevan Autotehtaantielle liittyvän nykyisen ajoväylän kohdalle on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo).

Kirkkokallionkadun ja Autotehtaantien katualue on muotoiltu uudelleen siten, että pienet alueet katualueesta on osoitettu liitettäväksi tonttiin 22. Kirkkokallionkadun ja Autotehtaantien puolelle on merkitty korttelialueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää tontille 22 ajoneuvoliittymää. Lisäksi Harvialantielle on merkitty liittymäkieltoa tontilta 22.

Tontin 23 kooksi muodostuu noin 38 202 m². Tontin koko on kasvanut noin 8 590 m². Tonttiin on liitetty Harvialantien ja Konepajantien varressa sijaitsevaa suojaviheraluetta ja katualuevarausta. Rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu 28 150 k-m². Rakennusoikeus on osoitettu kiinteistön 109-103-40-15 nykyisen rakennusoikeuden (28 131 k-m²) mukaisesti pyöristäen ylöspäin lähimpään 50 jaolliseen lukuun. Kerrosluku tontilla on nostettu viiteen kerrokseen (V).

Rakennusala tontille 23 on merkitty siten, että pohjoispuolelle laajentuvalle osalle ei osoiteta rakentamista. Tontin 22 viereisellä reunalla rakennusala on merkitty 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Konepajantien puolella rakennusala on merkitty 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Harvialantien ja Konepajantien muodostamaan tontin kulmaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa nykytilanteen mukaisesti. Tontin läpi kulkevan Konepajantielle liittyvän nykyisen ajoväylän kohdalle on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo). Harvialantielle ja Konepajantielle lähelle Harvialantien risteystä on merkitty liittymäkieltoa.

Molemmille tonteille on osoitettu merkintä hule(1 m³,2-12h), joka osoittaa, että vettä

läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

5.2.2 Muut alueet

Suojaviheralueet (EV)

Suunnittelualueen kulmassa sijaitseva olemassa oleva suojaviheralue (EV) on muokattu siten, että kevyen liikenteen väylä ei sijoitu suojaviheralueelle vaan Autotehtäntien katualueen puolelle. Muokatun suojaviheralueen kooksi muodostuu noin 1088 m².

Harvialantien varteen on osoitettu suojaviheralue nykyiselle puustoiselle alueelle, ja se yhdistyy alueen länsipuolelle sijoittuvaan suojaviheralueeseen. Suojaviheralueen kooksi muodostuu noin 5391 m². Suojaviheralue korvaa voimassa olevan kaavan mukaisen rakentumattoman katualueen varauksen Harvialantien varrella.

Katualueet

Suunnittelualueelle sijoittuvien Autotehtäntien ja Kirkkokallionkadun katualueita on tarkennettu vastaamaan nykytilannetta.

Kortteleiden 103 ja 106 väliin sijoittuvan Konepajantien katualue on levennetty kaava-alueen pohjoispuolella 28 metriin, jotta tilavaraus riittäisi mahdollisiin muutostarpeisiin tulevaisuudessa. Lisäksi katualueen mitoituksessa on otettu huomioon erillisen vasemmalle kääntyvien kaistan vaatima tilantarve.

Harvialantien yleisen tien alue (LT) on muutettu kaava-alueen leveydeltä kaupungin katualueeksi. Lisäksi alue on päivitetty rajautumaan nykyisen maanomistuksen ja kiinteistörajojen mukaisesti korttelin 103 pohjoisreunalla.

Suunnittelualueelle muodostuu katualueita yhteensä noin 6,8 hehtaarin verran.

5.2.3 Yleismääräykset

HULEVESIEN HALLINTA

Tontilta johdettavista hulevesistä, kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotto- ja sulkukaivolla.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma hulevesien hallinnasta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristöön.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on varattava vähintään

-toimistotiloille 1 ap/70 k-m²

-teollisuus- ja tuotantotiloille 1 ap/200 k-m²

-varastotiloille 1 ap/400 k-m²

Korttelin 106 tontille 14 saa sijoittaa korttelin 103 tontin 22 velvoiteauto-/pyöräpaikkoja.

Yli 500 m²:n autopaikka-alueet on jäseneltävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksin.

KASVILLISUUS

Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen.

PERUSTAMISOLOSUHTEET

Ennen korttelin 103 alueella tapahtuvaa uudisrakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Maanalaiset rakenteet tulee sijoittaa puhtaaseen maahan.

5.3 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 103 tontit 22 ja 23 sekä korttelin 106 tontti 14. Korttelin 106 tontin 13 tonttijako on ohjeellinen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaava mahdollistaa nykyisen teollisuusalueen kehittämisen Käikälän kaupunginosan kortteleissa 103 ja 106. Tonttien käyttötarkoitukset on päivitetty vastaamaan niiden nykyistä ja tulevaa käyttöä. Alueen rakennusoikeus ei nouse kaavamuutoksen myötä, mutta tonttien 15 ja 16 rakennusoikeudet pyöristetään ylöspäin nykyisen e-luvun mukaisesta rakennusoikeudesta. Korttelin 103 suunnittelualueelle osoitettu määräys "tonttien pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 50 %" on poistettu kaavasta, mutta kerrosluku alueen itäosassa on nostettu viiteen kerrokseen.

5.4.1 Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asemakaavamuutos luo edellytykset nykyisten tuotantoalueiden kehittämiselle, ja sitä kautta ylläpidetään kaupungin elinvoimaa. Työpaikkoihin kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus, sillä se mahdollistaa tuotantomäärän kasvamisen suunnittelualueen tuotantolaitoksella.

5.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Korttelin 103 alue on maakunnallisesti merkittävää rakennettuun kulttuuriympäristöä (MRKY), Sisu-Auton aluetta. Alkuperäinen tehdasrakennus muodostaa yhä tuotantolaitosalueen ytimen. Tulevalla rakentamisella jatketaan ympäristössä jo toteutunutta elinkeinorakentamista.

Kaava-alueelle, kortteliin 103 laadittiin rakennusinventointi, jossa selvitettiin kaava-alueelle sijoittuvan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot inventoimalla alueen rakennuskanta. Rakennusinventoinnin johtopäätösten pohjalta korttelin 103 kaava-alueen korttelialuemääräys tarkennettiin alueen arvot paremmin huomioivaksi määräykseksi (T/s-5), jotta uudisrakennukset sopeutuisivat rakennettuun kulttuuriympäristöön, ja jotta alueen ajallisesti kerroksellista rakennuskantaa ja rakennusten muodostamaa kokonaisuutta ei merkittävästi heikennettäisi alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen myötä. Määräyksellä ohjataan myös säilyttämään alueen ja rakennusten ominaispiirteitä. Lisäksi määräyksessä ohjataan pyytämään suunnitelluista toimenpiteistä museoviranomaisen lausunto, jotta kaavamääräyksen ohjausvaikutus olisi vahvempi.

Maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaus ulottuu myös kaava-alueen länsipuolelle Hongiston asuinalueelle, jolla sijaitsee Alvar Aallon rakennusperintöä. Kaavamuutoksen vaikutuksia alueen länsipuolelle sijoittuvaan rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan on pyritty hillitsemään sijoittamalla tontin 22 rakennusala kauemmas länsipuolen naapurissa sijaitsevista pientalotonteista, sekä osoittamalla suurin sallittu kerrosluku yhtä kerrosta pienemmäksi korttelin 103 länsiosassa. Kerrosluvun ja rakennusalojen tarkistamisella voidaan hillitä myös rakennusmassojen aiheuttamaa naapuritonttien varjostamista.

Nykytilanteessakin teollisuusalue korttelissa 103 sijoittuu maastonmuodoiltaan asuinuetta alemmas, joka osaltaan hillitsee teollisuustoiminnan näkymistä ylempänä sijaitsevalle asuinalueelle. Pientalotonttien sijainti lähellä tuotantolaitosuetta on luonteva, sillä kyseiset tontin 22 naapuriin sijoittuvat asuinrakennukset valmistuivat alun perin autotehtaan työntekijöiden työsuhteasunnoiksi sodan jälkeen.

Kaavan yleismääräyksissä on ohjattu, että tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun uetia ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tämä osaltaan tukee vehreyden säilymistä alueella. Lisäksi tontin 22 länsireunaan on osoitettu istutettava alueen osa noin 12 metrin leveydeltä, jotta vehreys säilyisi kaava-alueen länsipuolella sijaitsevien pientalotonttien ympäristössä, ja toimisi samalla teollisuustontin ja pientalotontin välisenä suoja-alueena.

Korttelin 106 tontin 12 käyttötarkoitus on osoitettu korttelialuemerkinällä T-23, joka mahdollistaa sen käytön alueena, jolle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät sisällä rakennuksia, kuten varastointiin, pysäköintiin sekä teollisuuden tuotteiden testaamiseen käytettäviä alueita.

Korttelin 103 teollisuustonttien laajentamisen myötä rakennusaloja ei ole osoitettu lähelle Harvialantietä, vaan alueita lähempänä Harvialantietä on mahdollista käyttää pysäköintialueina. Rakennusalat korttelin 103 pohjoispuolella on osoitettu myötäillen pääosin olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Rakennuskannan täydentäminen ja laajentaminen on mahdollistettu laajentamalla tonttien rakennusaloja idän suuntaan.

Kaavamuutos mahdollistaa korttelin 103 itäpuolella yhtä kerrosta aiempaa korkeampaa rakentamista, sillä tonttien kerrosluku on nostettu viiteen kerrokseen.

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia katukuvaan. Kaavamuutoksen mahdollistaman tonttien laajentamisen myötä viheralueiden määrä ja puusto vähentyvät rakentamisen tieltä, ja maisemat Harvialantieltä ja Konepajantieltä teollisuusalueille muuttuvat. Korttelin 106 teollisuustonttien ja Harvialantien väliin on osoitettu suojaviheralue, joka hieman häivyttää teollisuustoiminnan näkymistä Harvialantielle korttelin 106 teollisuusalueen toteutuessa.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen myötä Harvialantien varteen osoitettua suojaviheraluetta poistuu korttelin 103 pohjoispuolelta ja sen tilalle muodostetaan teollisuustonttia.

Täydennysrakentamisen ja parkkipaikkojen rakentamisen tieltä on tarpeen kaataa olemassa olevaa puustoa korttelin 103 alueella. Kyseiset viheralueet ovat melko pieniä tiestön rajaamia alueita, jotka sijoittuvat rakentuneiden alueiden keskelle, eivätkä ne ole osa laajempaa viheraluetta.

Kaava-alueen korttelin 106 länsiosaan laadittiin luontoarvoselvitys sekä liito-oravaselvitys. Alueella ei havaittu liito-oravia eikä muita luonnonarvoja, jotka olisivat aiheuttaneet muutostarpeita asemakaavaan.

Alueen puuston säilymiseksi korttelin 106 pohjoispuolelle Harvialantien varteen on osoitettu noin 13 metriä leveä suojaviheralue teollisuusalueen ja Harvialantien väliin. Suojaviheralue yhdistyy suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevaan suojaviheralueeseen Harvialantien varrella.

Viheralueiden säilymiseen teollisuustonteilla on pyritty vaikuttamaan yleismääräyksellä, jonka mukaan tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Lisäksi tontin 22 naapuriin sijoittuvien pientalotonttien viereen on osoitettu istutettavaa alueen osaa noin 12 metrin verran, jotta vehreys säilyisi naapuritonttien ympäristössä.

5.4.4 Vaikutukset hulevesiin

Kortteliin 103 sijoittuvalla tuotantolaitosalueella on paljon kattopintaa ja asfaltoitua pihaa, joten hulevesiä kertyy paljon. Täydennysrakentumisen myötä alueella vettä läpäisevän pinnan määrä vähenee, ja hulevesien määrä alueella kasvaa.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia valuma-alueisiin, virtausreitteihin tai tulvareitteihin. Vettä läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa Konepajantien länsipuolella 50 %:sta 70-90%:iin ja Konepajantien itäpuolella 10 %:sta 68%:iin. Alueen länsiosan maankäytön pysyessä samankaltaisena ei hulevesien laatu muutu merkittävästi. Itäpuolella maankäyttö muuttuu merkittävästi kaavan toteutuessa. Haitta-aineita huuhtoutuu hulevesiin liikenteestä ja teollisuustoiminnasta.

Alueen länsipuolella tulvareitit päättyvät pistoraitteen alittaviin rumpuihin, joiden kapasiteetin loppuminen voi aiheuttaa tonteilla tulvimista. Itäpuolelta puuttuu maanpäällinen tulvareitti, mikä voidaan ratkaista muun muassa nostamalla tonttia. Alueelle laaditun hulevesiselvityksen mukaan sopiva viivytystilavuus alueella on 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa. Viivytysten rakentamatta jättäminen aiheuttaisi tulvimista Valimontien ja Paikkalantien hulevesiverkostoissa.

Hulevesistä aiheutuvaa haittaa on pyritty vähentämään määräyksillä hulevesien viivyttämiseen sekä epäpuhtauksien erottamiseen liittyen. Lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma hulevesien hallinnasta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristöön. Hulevesimääräykset edistävät hulevesien hallintaa, ja asiaa voidaan osaltaan ratkoa tulevilla lupahankkeissa.

Viheralueiden ja vettä läpäisevien alueiden määrään alueilla on pyritty vaikuttamaan myös yleismääräyksellä, jossa ohjataan, että tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Lisäksi alueen länsireunaan on osoitettu pieni alue istutettavaa alueen osaa.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Teollisuustoiminnan kehittäminen suunnittelualueella lisää myös liikennemääriä.

Liikennemäärien lisääntyminen Konepajantiellä kasvattaa ajoneuvoliikenteen viivytyksiä ja jonoutumista Konepajantiellä Konepajantien ja Harvialantien liittymässä. Harvialantien liikenteen toimivuuden arvioidaan säilyvän sujuvana maankäytön muutoksista huolimatta. Autotehtaantien liikennetuotoksen ei kuitenkaan arvioida kasvavan liikenteellisesti merkittäväksi.

Joukkoliikenteen osalta kaavamuutos ei aiheuta muutoksia, sillä Harvialantien liikenteen arvioidaan pysyvän sujuvana kaavamuutoksesta huolimatta.

Konepajantien ja Harvialantien risteyksen toimivuustarkastelujen mukaan ennustetilanteessa Konepajantieltä vasemmalle kääntyminen Harvialantielle on hankalaa. Erillisen vasemmalle kääntyvien kaistan toteuttaminen Konepajantielle parantaa liittymän toimivuutta, mutta sen vaikutus jää pidemmällä aikavälillä rajalliseksi. Kääntymiskaista Konepajantieltä Harvialantielle parantaa selvästi oikealle kääntyvien ajoneuvojen palvelutasoa ja sujuvoittaa liikennettä. Tarkastelujen perusteella kaava-alueelle sijoittuvaa Konepajantien katualuetta levennettiin Harvialantien läheisyydessä siten, että katualueelle mahtuu toteuttamaan erillisen vasemmalle kääntyvien kaistan.

Kaavan mukaisella maankäytöllä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia jalankulkijoiden tai pyöräilijöiden verkon toimivuuteen, mutta Konepajantien liikennemäärien kasvu voi heikentää jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden koettua turvallisuutta etenkin liittymäalueilla. Jo kaavan luonnosvaiheeseen suunnittelualueelle sijoittuva Konepajantien katualue levennettiin kauttaaltaan 28 metriä leveäksi tulevaisuuden muutostarpeisiin varautuen, joten tämä tukee myös yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien laadun parantamisen mahdollisuuksia tulevaisuudessa.

Harvialantien palvellessa pääasiassa paikallista liikennettä osoitetaan Harvialantien maantiealue kaava-alueen leveydeltä kaupungin katualueeksi. Asemakaavassa katuna osoitettu maantie muuttuu kaduksi kunnan tekemällä alueidenkäyttölain 86 a §:n mukaisella kadunpitopäätöksellä.

Liikennemäärien lisääntyessä kasvaa myös parkkipaikkojen tarve alueella. Parkkipaikkojen tarve on huomioitu kaavassa laajentamalla korttelissa 103 sijaitsevia tontteja sekä mahdollistamalla korttelin 106 tontin 12 alueen käyttö myös pysäköintialueena. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä on osoitettu parkkipaikkojen määrän vähimmäisvaatimukset.

5.4.6 Vaikutukset ilmastoon

Ilmastovaikutusten arvioinnissa käytettiin apuna ilmastokestävän kaavoituksen työkalun Kilvan tuottamaa tarkistuslistaa.

Kasvihuonepäästöjen kokonaismäärä muodostuu maankäytöstä, energiantuotannosta ja kulutuksesta sekä liikenteestä ja alueen sekä rakennusten rakentamisesta.

Suunnitelma täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Olemassa olevia teollisuustontteja ja tieverkostoa kehitetään tarvittavilla laajennusosilla, mutta rakentamisen määrä ei nouse kaavamuutoksen myötä. Teollisuustonttien käyttötarkoituksia tarkennetaan, mutta jo rakentuneiden tonttien osalta tavoitteena on tonttien käyttötarkoitusten säilyminen nykyisen toiminnan mukaisena. Alueella on mahdollista liittyä kaukolämpöön.

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilymisen alueella. Kaava-alueen kortteliin 103 on osoitettu korttelialuemääräys (T/s-5), jolla ympäristö säilytetään. Määräyksen mukaan alueen aikakausittain kerroksellista rakennuskantaa ei tule merkittävästi heikentää.

Kortteliin 106 sijoittuva alue on nykytilanteessa rakentumaton, mutta itse kaavamuutos ei mahdollista alueen rakentumista, vaan alue on nykytilanteessakin teollisuuskorttelialuetta, joka olisi voinut rakentua myös voimassa olevan asemakaavan mukaisessa tilanteessa samalla rakennusoikeudella.

Kaavamuutoksen mahdollistama alueen toiminnan kehittäminen ja laajentaminen lisää autoliikennettä jonkin verran. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen infran säilymisen ja kehittämisen. Olemassa olevien katujen parantaminen ja lisäkaistat mahdollistetaan kaavamuutoksella. Nykyinen sijainti mahdollistaa myös joukkoliikenteen hyödyntämisen, ja alueen lähistöllä on huomioitu myös jalankulkijat ja pyöräilijät kevyen liikenteen väylillä.

Suunnittelualueen suojaviheralueet korvautuvat osittain teollisuustonttimaalla. Korttelissa 103 teollisuustontteja laajennetaan suojaviheralueiden verran, mutta korttelin 106 pohjoispuolelle on osoitettu kokonaan uusi suojaviheralue Harvialantien ja teollisuustonttien väliin. Viherpeitteisyyden ja luonnonympäristön säilymistä on pyritty ohjaamaan seuraavalla yleismääräyksellä "Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen." Lisäksi kaava-alueen länsireunaan on osoitettu pieni istutettava alueen osa.

Kaavamuutoksessa on huomioitu hulevesien hallinta erityisesti kaavamääräyksiin ja yleismääräyksiin, joka osaltaan tukee alueen sopeutumista mahdollisiin ilmastonmuutoksen aiheuttamiin rankkasateisiin tulevaisuudessa.

Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Heikkouksia

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Näytä kaikki vastaukseni

Kaavasi ilmastokestävyys painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 25. Yhteenvedo Kilva-työkalun antamista tuloksista.

5.5 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2026.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaisia, se voidaan lohkoa. Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Mukana olevien kiinteistöjen kiinteistötunnukset muuttuvat.

Hämeenlinna 15. päivänä syyskuuta 2026.

Milla Nummikoski

Kaavoituspäällikkö

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	10.8.2026
Kaavan nimi	Käikälän korttelit 103 ja 106		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.6.2026
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.1.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2657
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	37,5011	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	37,5011

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	37,5011	100,00	207080	0,55	0,0000	-134
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	30,0800	80,2	207080	0,69	1,8474	-134
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	6,7732	18,1			-1,6613	
E yhteensä	0,6479	1,7			-0,1861	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

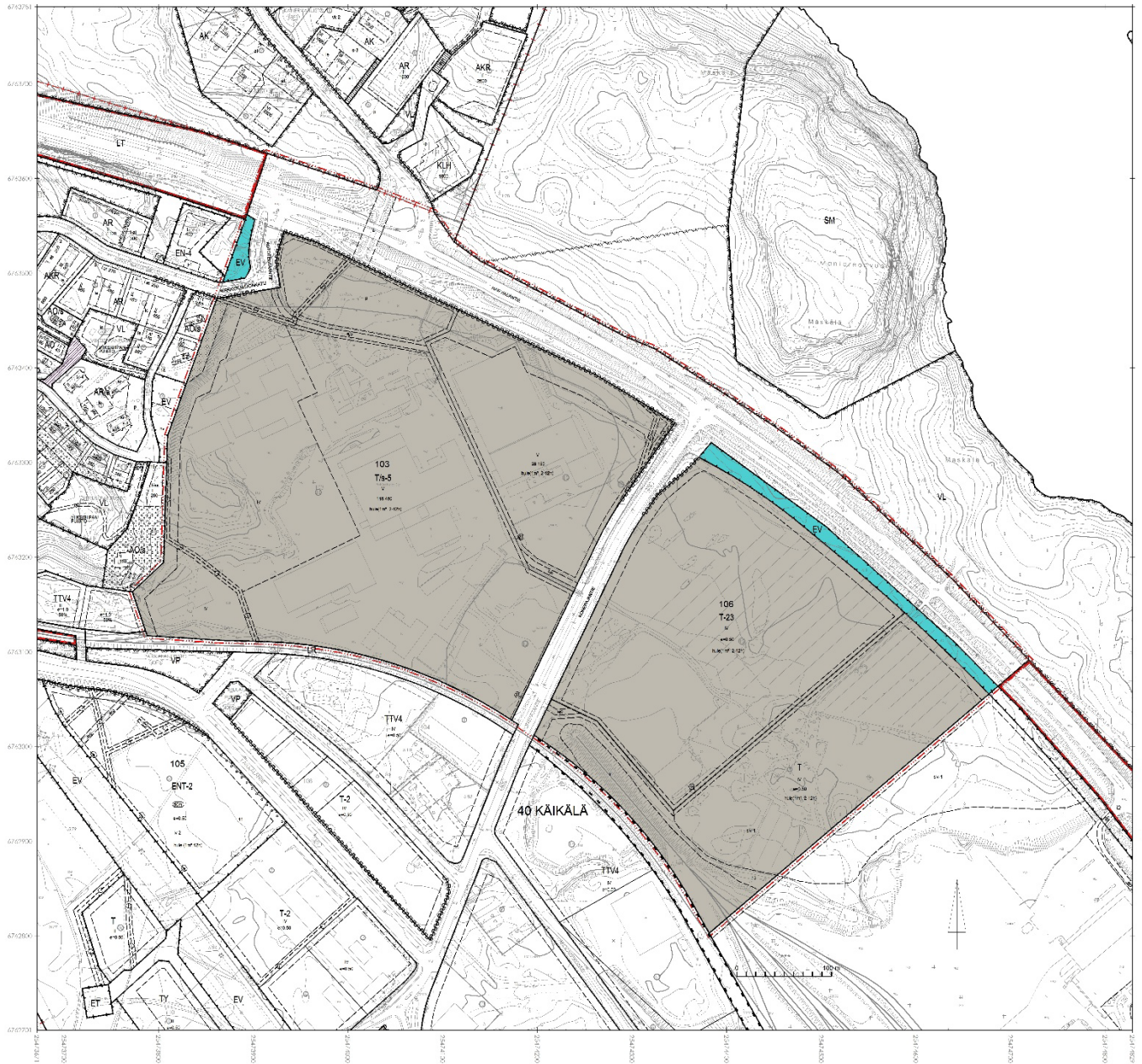
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

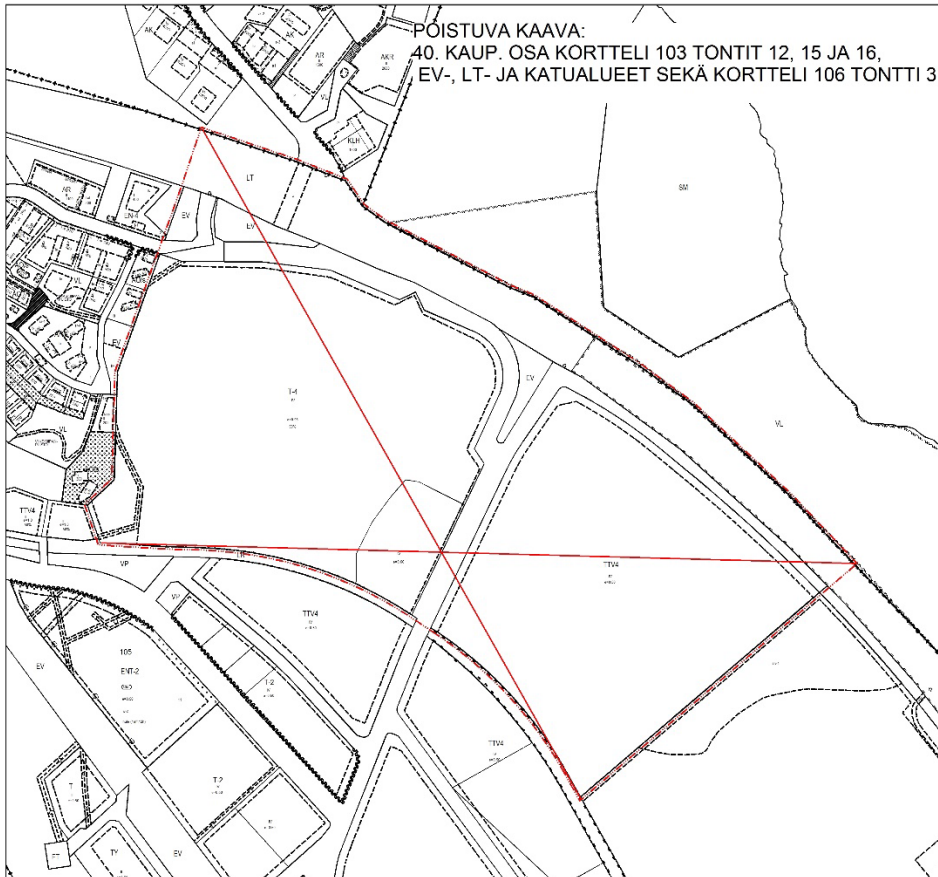
LIITE 1.

Alamääräykset tai -merkinnät

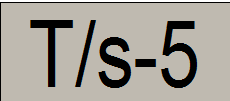
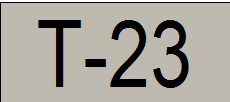
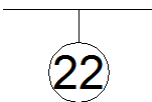
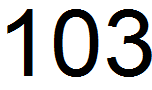
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	37,5011	100,00	207080	0,55	0,0000	-134
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	30,0800	80,2	207080	0,69	1,8474	-134
T	5,3154	17,7	26577	0,50	5,3154	26577
T-4					-15,6971	-144536
TTV4					-12,5355	-62678
T-23	7,1805	23,9	35903	0,50	7,1805	35903
T/s-5	17,5841	58,5	144600	0,82	17,5841	144600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	6,7732	18,1			-1,6613	
Kadut	6,7732	100,0			3,7882	
LT					-5,4495	
E yhteensä	0,6479	1,7			-0,1861	
EV	0,6479	100,0			-0,1861	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

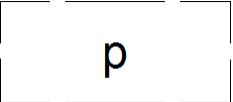
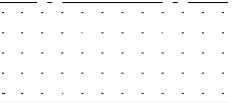
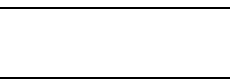
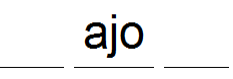
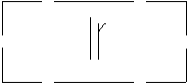
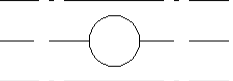
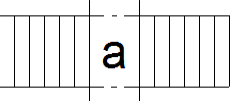
LIITE 2.

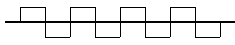
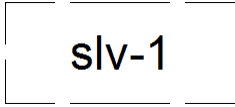




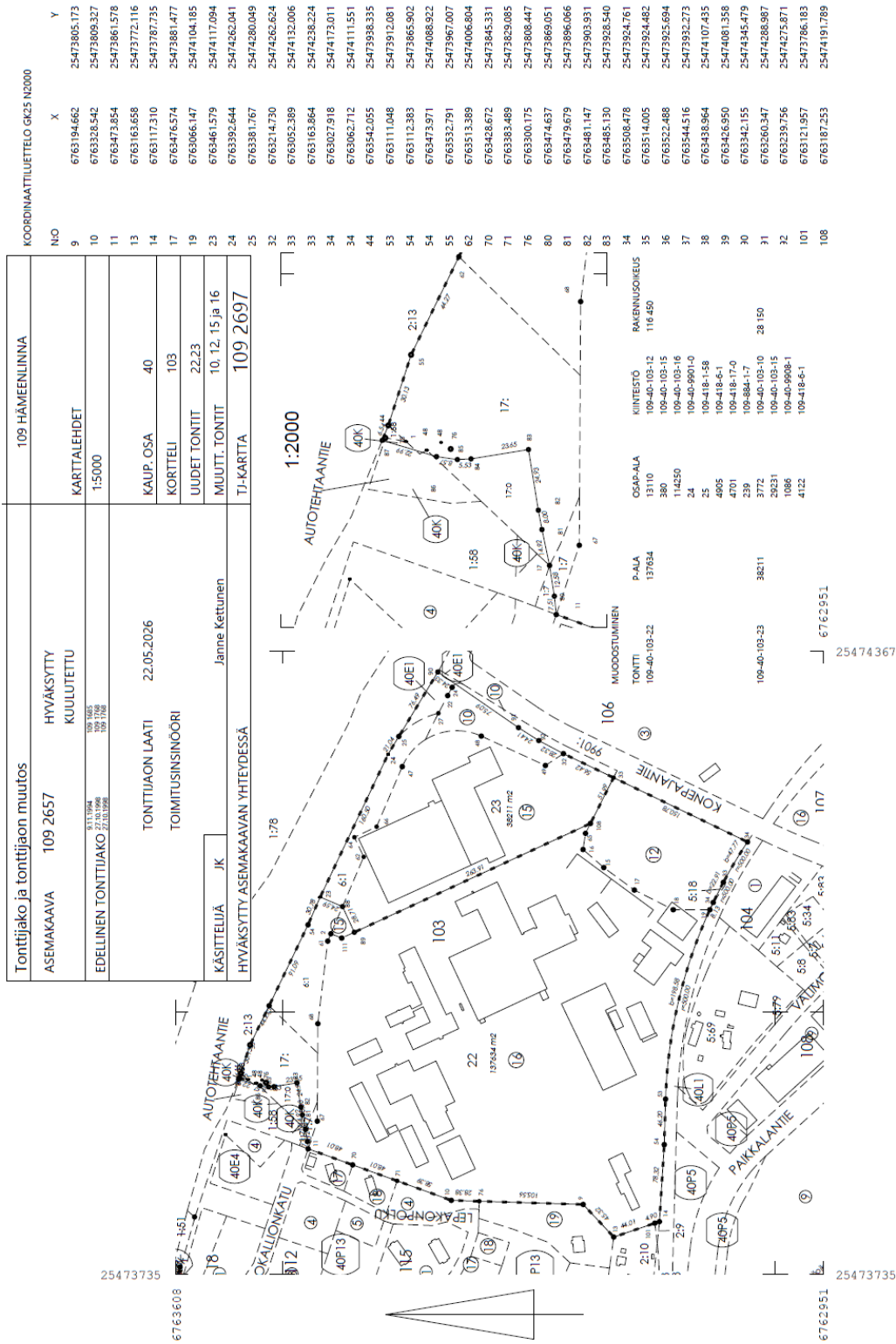
Kuva	Selitys
	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (MRKY). Alueen aikakausittain kerroksellista rakennuskantaa ja rakennusten muodostamaa kokonaisuutta ei tule merkittävästi heikentää. Alueen ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudis-, täydennys- ja korjausrakentamisen tulee sopeutua olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristöön. Uudisrakennusten tulee edustaa omaa aikaansa, kuitenkin ollen väretykseltään ja jäsentelyltään sopusoinnussa alueen rakennetun kulttuuriympäristön kanssa. Suunnitelluista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät sisällä rakennuksia, kuten varastointiin, pysäköintiin sekä teollisuuden tuotteiden testaamiseen käytettäviä alueita.
	Suojaviheralue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelialueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero ja nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

28 150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen rautatietä varten varattava alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Kadun tai liikennealueen alittava jalankulkukatu.

	Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Selvitettävä alueen osa. Ennen rakentamista alueella on tehtävä arkeologinen inventointi.
hule(1m³, 2-1	Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m ² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
	YLEISMÄÄRÄYKSIÄ: HULEVESIEN HALLINTA Tontilta johdettavista hulevesistä, kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotto- ja sulkukaivolla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma hulevesien hallinnasta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristöön. PYSÄKÖINTI Autopaikkoja on varattava vähintään -toimistotiloille 1 ap/70 k-m² -teollisuus- ja tuotantotiloille 1 ap/200 k-m² -varastotiloille 1 ap/400 k-m² Korttelin 106 tontille 14 saa sijoittaa korttelin 103 tontin 22 velvoiteauto-/pyöräpaikkoja. Yli 500 m²:n autopaikka-alueet on jäsenneltävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksin. KASVILLISUUS Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. PERUSTAMISOLOSUHTTEET Ennen korttelin 103 alueella tapahtuvaa uudisrakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Maanalaiset rakenteet tulee sijoittaa puhtaaseen maahan. ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIJAKO TONTEILLE 109-40-103-22, 109-40-103-23 JA 109-40-106-14.

LIITE 3.



LIITE 4.

Tonttijako ja tonttijaon muutos			109 HÄMEENLINNA	
ASEMAKAAVA	109 2657	HYVÄKSYTTY KUULUTETTU	KARTTALEHDET	
EDELLINEN TONTTIAJO	27.10.2025	109 2682	1:2000	
TONTTIAJON LAATI TOIMITUSINSINÖÖRI			KAUP. OSA	40
			KORTTELI	106
			UUDET TONTIT	14
KÄSITTELIJÄ	OP	Olli Pöytäki	MUUTT. TONTIT	12
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			TJ-KARTTA	109 2698

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	RAKENNUSOIKEUS
109-40-106-14	71805	71805	109-40-106-12	35902

KOORDINAATTILUETTELO GK25 N2000

N:O	X	Y
2	6763203.720	25474288.398
3	6763244.436	25474312.027
6	6763299.596	25474381.996
7	6763233.906	25474479.562
8	6763201.152	25474519.188
19	6763050.222	25474214.765
20	6763027.022	25474263.127
21	6762932.636	25474343.776
22	6763141.449	25474588.158
24	6763266.464	25474327.239
25	6763295.301	25474360.851
26	6763305.791	25474370.504

