

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## KÄIKÄLÄN KORTTELIT 103 JA 106 /AKM 2657

Asianumero: HML/570/10.02.03.01/2024



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla

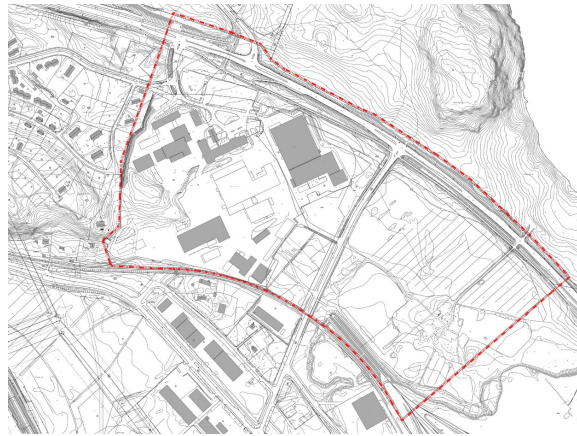
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee Käikälän kaupunginosassa (numero 40) laadittavaa asemakaavamuutosta.

Suunnittelualue kattaa korttelissa 103 sijaitsevan T-4-korttelialueen tontit 12, 15, ja 16 sekä korttelissa 106 sijaitsevan TTV4-korttelialueen tontit 12 ja 13.

Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Harvialantien yleisen tien aluetta (LT), Konepajantien, Kirkkokallionkadun ja

Autotehtaantien katualueita sekä Harvialantien varrelle sijoittuvia suojaviheralueita.

Kaavamuutoksen merkittävimmät muutokset kohdistuvat korttelin 103 suunnittelualueelle.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta kartalla

Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 37,5 hehtaaria (375 032 m<sup>2</sup>). Teollisuuskorttelialueiden osuus suunnittelualueesta on yhteensä noin 28 hehtaaria. Loput suunnittelualueen pinta-alasta jakaantuu liikenteelle sekä suojaviheralueille.

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. Suunnittelualueen rajausta saattaa tarkentua suunnittelun edetessä.

Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu useita teollisuusrakennuksia. Korttelin 106 suunnittelualue on rakentumaton.

### Tavoitteet

Kortteliin 103 sijoittuvan suunnittelualueen osalta kaavamuutoksen tavoitteena on liittää ympäröiviä alueita tontteihin 15 ja 16 täydennysrakentamista ja pysäköintipaikkoja varten. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään vastaamaan alueiden tulevaa käyttöä. Lisärakennusoikeutta tonttien laajentamisen myötä ei tavoitella. Lisäksi tavoitteena on alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen selvittäminen ja huomioiminen asemakaavamuutoksen laadinnassa.

Suunnittelualueen luoteiskulmaan sijoittuvat suojaviher- ja katualueet tarkennetaan vastaamaan nykytilannetta. Suunnittelualueelle sijoittuva Harvialantien LT-alue muutetaan kaavaan kaupungin katualueeksi, ja samalla alueen rajausta tarkennetaan.

Konepajantien itäpuolelle sijoittuvan alueen kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa tontin 109-40-106-3 jakautuminen kahteen osaan sekä osoittaa muodostuvien tonttien käyttötarkoitukset vastaamaan niiden tulevaa käyttöä. Harvialantien varteen sijoittuva katualuevaraus muutetaan kaavassa suojaviheralueeksi.

Kaavaprosessin yhteydessä tutkitaan Konepajantien katualueen muutostarpeet liikenteen kasvun vaikutuksesta.

Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Lisäksi kaupungin omistuksessa olevat alueet lunastetaan.

### **Kaavatilanne**

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

Konepajantien länsipuolella sijaitsevat muutoksenalaiset tontit 12, 15 ja 16 sijaitsevat voimassa olevassa kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa enintään 4 asuntoa (T-4). Rakennusoikeus tonteilla 15 ja 16 on  $e=0,95$ . Tonttien pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 50 %. Alueen kaakkoiskulmassa sijaitsevalla tontilla 12 rakennusoikeus on  $e=0,60$ . Kerrosluku tonteilla on IV.

Konepajantien itäpuolella 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. Tontille saa sijoittaa enintään 4 asuntoa. Korttelialueen rakennusoikeus on  $e=0.50$  ja kerrosluku IV. Tontti on rakentumaton.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on voimassa olevassa kaavassa rakentumatonta katualuetta sekä suojaviheralueita.

Suunnittelualueeseen kuuluva Harvialantien alue on kaavassa osoitettu kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT). LT-alueelle on kaavassa merkitty kadun tai liikennealueen alittava jalankulkukatu sekä ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit.

Kortteliin 103 sijoittuva suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa 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. Alueella sijaitsee myös mahdollinen terveyshaitan poistamistarve.

Kortteliin 106 sijoittuva suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa elinkeinoelämän alueella, joka on varattu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisen kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Kortteleiden 103 ja 106 väliin sijoittuva Konepajantie on yleiskaavassa merkitty yhdystieksi/kokoojakaduksi. Harvialantie on merkitty yleiskaavassa seututieksi/pääkaduksi.

Suurin osa koko suunnittelualueesta sijaitsee yleiskaavassa Seveso II konsultointivyöhykkeellä, jolla osoitetaan Seveso II- direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kokonaisuudessaan sijaitsee ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueella (TT). Lisäksi suunnittelualueen länsipuoli kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Sisu-Auton alue).

### **Vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia ovat mm. lähialueen maanomistajat, kaupunkilaiset ja yritykset, seurakunnat ja yhdistykset, verkostojen haltijat sekä

asiantuntijaviranomaiset (kuten pelastuslaitos, Lupa- ja valvontavirasto, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, alueellinen vastuumuseo, Hämeen liitto sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto).

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta kaavan nähtävilläoloaikoina (luonnos- ja ehdotusvaihe).

Osallistumisen mahdollisuuksista tiedotetaan ajantasaisesti mm. kaupungin verkkosivuilla. Kaavan nähtävilläoloajat kuulutetaan lisäksi Kaupunkiuutisissa.

### **Selvitykset**

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu mm. seuraavia selvityksiä:

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

Kaavatyön aikana laadittavat selvitykset:

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

Uusien selvitysten tarvetta arvioidaan hankkeen edetessä.

### **Vaikutusten arviointi**

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§). Näitä ovat mm. vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, luonnonympäristöön ja monimuotoisuuteen, yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Vaikutusten arvioinnin tarve ratkaistaan tarkemmin suunnittelun edetessä.

Vaikutukset arvioidaan tarkemmin kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

### **Kaavaprosessin eteneminen**

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2025 (10.12.2024).

Luonnosvaihe asetettiin nähtäville alkuvuodesta 2026. Kaava-aineistoa täydennettiin sekä saadun palautteen, että uusien selvitysten antamien tulosten perusteella. Ehdotusvaihe asetettiin nähtäville kesällä 2026, jonka jälkeen kaava-aineistoa täydennettiin saadun palautteen perusteella. Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

### **Lisätietoja**

Kaavan laadintaan liittyvä aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla, vireillä olevissa kaavoissa. Nähtävilläoloaikoina aineisto on nähtävillä myös kaupungin palvelupisteessä.

Muistutuksen tai lausunnon voi:

- lähettää osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 HÄMEENLINNA
- viedä palvelupiste Kastelliin, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9-16
- lähettää sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon: [kaupunkirakenne@hameenlinna.fi](mailto:kaupunkirakenne@hameenlinna.fi) tai
- esittää suoraan suunnittelijalle, Aino Niiva p. 050 330 9891 [aino.niiva@hameenlinna.fi](mailto:aino.niiva@hameenlinna.fi)