HÄMEENLINNA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
Orsitie 1

Hämeenlinnan kaupungin 22. kaupunginosan korttelia 67 koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos



KAAVANRO:
2650

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT • KAAVOITUS • 25.5.2026

HÄMEENLINNA

SISÄLLYS:

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 TUNNISTETIEDOT 2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 3
1.3 KAAVAN TARKOITUS 3
1.4 LIITTEET 3
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 4
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ 5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 5
3 LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 18
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 18
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 18
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 21
4.4 ASEMAKAAVARATKAISU 21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 24
5.1 KAAVAN RAKENNE 24
5.2 ALUEVARAUKSET 25
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET 25
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 30
5.5 NIMISTÖ 30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 31

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 27. PÄIVÄNÄ LOKAKUUTA 2025 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Orsitie 1

Asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava nro 2650

Diaarinro: HML/5279/10.02.03.00/2024

Kaava-alueen määrittely:

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 22. kaupunginosan korttelia 67 sekä korttelin lounaispuolella olevaa kaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 14,93 ha.

Kaavan laatija:

Kaavasuunnittelija Heidi Mononen

Yhteystiedot:

Hämeenlinnan kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus
Wetterhoffinkatu 2
13100 Hämeenlinna

Vireilletulopvm.:	13.12.2023
Kaupunkirakennelautakunta:	18.02.2025 (luonnos)
Kaupunkirakennelautakunta:	16.09.2025 (ehdotus)
Kaupunkirakennelautakunta:	__.__.202_
Kaupunginhallitus:	__.__.202_
Kaupunginvaltuusto:	__.__.202_
Lainvoimainen:	__.__.202_

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee noin 5,3 kilometrin etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta etelään, Orsitien varrella. Alue kuuluu Hämeenlinnan 22. kaupunginosaan Hattelmalaan.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee korttelia 67 sekä osaa korttelin lounaispuolella olevaa kaavoittamatonta kaupungin omistamaa maa-aluetta.



Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Moreenin Painokankaassa sijaitsevan Korttelin 67 TVL-6 tontin laajennus lounaaseen.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Tilastolomake
2. Kaavakarttaehdotus
3. Vuorovaikutusraportti (sis. Mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitusprosessin käynnistämisen lähtökohtana oli Etola Kiinteistöt Oy:n aloite tontin laajentamisesta.

Kaavoitus tuli vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa, jonka kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 13.12.2023 pidetyssä kokouksessa.

Kaavaluonnos

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli kaavaluonnosta 18.2.2025 kokouksessaan ja päätti luonnosvaiheen kuulemisesta. Luonnos oli nähtävillä 27.2.-28.3.2025 välisen ajan, josta tiedotettiin kuulutuksella. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot, naapureita tiedotettiin kirjeitse.

Lausunnon antoivat Hämeen ELY -keskus sekä Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo. Vastuumuseon lausunnossa ei kuitenkaan esitetty täydennystarpeita. Naapurit eivät esittäneet mielipiteitään.

Luonnosvaiheessa saatu palaute ja vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli kaavaehdotusta 16.9.2025 kokouksessaan ja päätti ehdotusvaiheen kuulemisesta.

Ehdotus oli nähtävillä 25.9.-24.10.2025, josta tiedotettiin kuulutuksella. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot, naapureita tiedotettiin kirjeitse.

Lausunnon antoivat Hämeen ELY -keskus ja Kanta-Hämeen Vastuumuseo. Vastuumuseon lausunnossa ei kuitenkaan esitetty täydennystarpeita, joten se merkittiin tiedoksi. ELY:n lausunnossa puolestaan huomautettiin, että kaavan toteutuessa valtatie 3:n olosuhteet tulee turvata lisääntyviltä hulevesiltä.

Kaavan yleismääräyksistä täydennettiin hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä.

Ehdotusvaiheessa saatu palaute ja vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Hyväksyminen

Saatujen lausuntojen perusteella kaavakarttaa ei ollut tarpeen muuttaa. Tehdyt täydennykset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei ne vaadi uutta osalliskuulemista.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 22. kaupunginosan Hattelmala korttelin 67 tontti 2; teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TVL-6).

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan kaupungin ja Etola Kiinteistöt Oy:n kesken maankäyttösopimus.

Asemakaavan ja tonttijaon tultua lainvoimaisiksi, voidaan hakea lohkomista. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä.

Asemakaavan toteuttamisen yhteydessä tulee huomioida alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat kunnallistekniikan, hulevesien hallinnan, tonttien tasaamisen ja tontinkäytön sekä tavoitellun kaupunkikuvallisen ilmeen huomioimiseksi.

Kaupungilta rakennushankkeen toteuttaminen ei vaadi katuverkon laajentamista nykyisestään. Kunnallisteknisiä palveluita tarjoavat yhtiöt varautuvat mahdollisesti rakentumisen edellyttäviin johtoverkkojen laajentamisiin ja laitteiden sijoittamistöihin alueella.

Rakennettavan alueen sadevesien johtaminen maastoon edellyttää asemakaavan lisäksi tarkempaa suunnittelua ja maanomistussuhteiden huomioon ottamista muuttaessa sadevesien luonnollisia purkusuuntia tai valuman kuormittavuuden lisääntyessä. Lähialueiden vesistöjen vesitasapainon ylläpitäminen kuuluu tontin toteutukseen liittyvällä suunnittelulla ratkaistaviin asioihin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Painokangas kuuluu Moreenin laajaan elinkeinoalueeseen, jonne on sijoittunut pääasiassa teollisuus- ja varastorakentamista.

Suunnittelualue on kooltaan n. 14,8 hehtaaria. Metsätalousmaa-alueen lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TVL-6).

Suunnittelualueen historiaa

Alue on ollut vuoteen 2010 saakka talousmetsää. Etran varastorakennus on valmistunut suunnittelualueelle huhtikuussa 2011 ja aluetta on tarkoitus kehittää laajentamalla varastorakennusta lounaispuolelta.

Painokankaan alue on ollut ensimmäinen merestä noussut saari Hämeenlinnan alueella. Janakkalasta Hämeenlinnan kautta Hattulaan sijaitsi muinaisen Ancylusjärven lahti (8 800 eaa), jonka lounaisrannalla Painokangas ulottui jo meren pinnan yläpuolelle. Tuohon aikaan alkoi Suomen varhaisinta asutusta esiintyä Lahden ja Orimattilan seudulla sekä Karjalan kannaksella.

Luonnonympäristö

Luonto ja maaperä

Painokankaan alue sijoittuu maisemakuvassa korkealle rinnealueelle, siten se on tärkeä osa Vanajaveden suurmaisemaa.

Suunnittelualueen lounaispuoli on nykykäytössä metsätalousmaana, joka alueena liittyy kaupungin laajoihin länsipuolisiin metsäalueisiin. Metsäinen alue tarjoaa monipuoliselle eläin- ja kasvilajistolle luonnollisen elinympäristön. Alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja aiempien luontoselvitysten perusteella, lukuun ottamatta Painokankaan korpea, joka ei täytä Metsälain määritelmää suojeltavasta alueesta. Edellä mainittu Painokankaan korpipainanne on sijainnut nykyisen varastorakennuksen kohdalla.

Alueen maaperä koostuu orgaanisen pintakerroksen lisäksi moreenista ja siltistä. Kallioperä on varsin pinnassa, keskimäärin n. 2,5–3,5 maanpinnan alapuolella. Alueen rakennettavuus on hyvä.

Luonnon monimuotoisuus

Alueella kasvaa pääosin melko nuorta havupuuvaltaista metsää. Valtapuusto koostuu noin 40–50-vuotiasta nuorista kuusista, männyistä ja seassa kasvaa jonkin verran samanikäisiä koivuja. Puustoa on ajan saatossa harvennettu varovaisesti.

Pensaskerrosta hallitsevat kuusen taimet. Pohjakerroksen muodostaa yhtenäinen sammalpeite, jossa valtalajeina kasvavat seinä- ja metsäkerrossammalet. Rahkasammalia kasvaa laikuittain.

Kenttäkerros on kohtalaisen ravinteikas, vaikkakin ruoholajien määrä on niukahkoa. Varvuista mustikkaa ja puolukkaa esiintyy yleisesti sekä muita yleisiä kenttäkerroksen lajeja ovat nuokkutalvikki, metsäkastikka, vanamo, metsäalvejuuri ja kevätpiippo.

Alueella kulkevilla valoisimmilla ajourilla esiintyy muun muassa valkovuokkoa ja vadelmaa.

Alueen kaakkoisosassa pienellä alalla kasvaa varttuneempaa puustoa, jossa valtapuina tavataan noin 60–70-vuotiaita kuusia, joiden seassa on muutamia haapoja sekä koivuja ja mäntyjä. Myös pihlajia ja raitaa kasvaa vähän.

Kenttäkerroksen valtalajina tavataan runsaana kasvavaa mustikkaa ja puolukkaa esiintyy laikuittain.

Kaavamuutosalueen talousmetsässä kulkee useita metsäkoneen ajouria ja myös hakkuutähteitä alueella on jonkin verran. Lahopuuta on vähän, mutta tuoreita tuulenkaatoja on muutamia. Puut ja vanhat kannot ovat osittain mättäillä.

Metsätyyppinä tavataan mustikkatyypin tuoretta kangasta, mutta kaakkoon päin kuljettaessa metsätyyppi muuttuu korpimaiseksi ja rahkasammaleet yleistyvät.

Selvitetyllä kaavamuutosalueella ei sijainnut luonnonsuojelu- tai metsälain mukaisia luontotyyppejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä, eikä muita luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita elinympäristöjä.

Kasvillisuus oli melko tavanomaista kangasmetsän lajistoa ja kosteimmissa painanteissa kasvoi rahkasammalia.

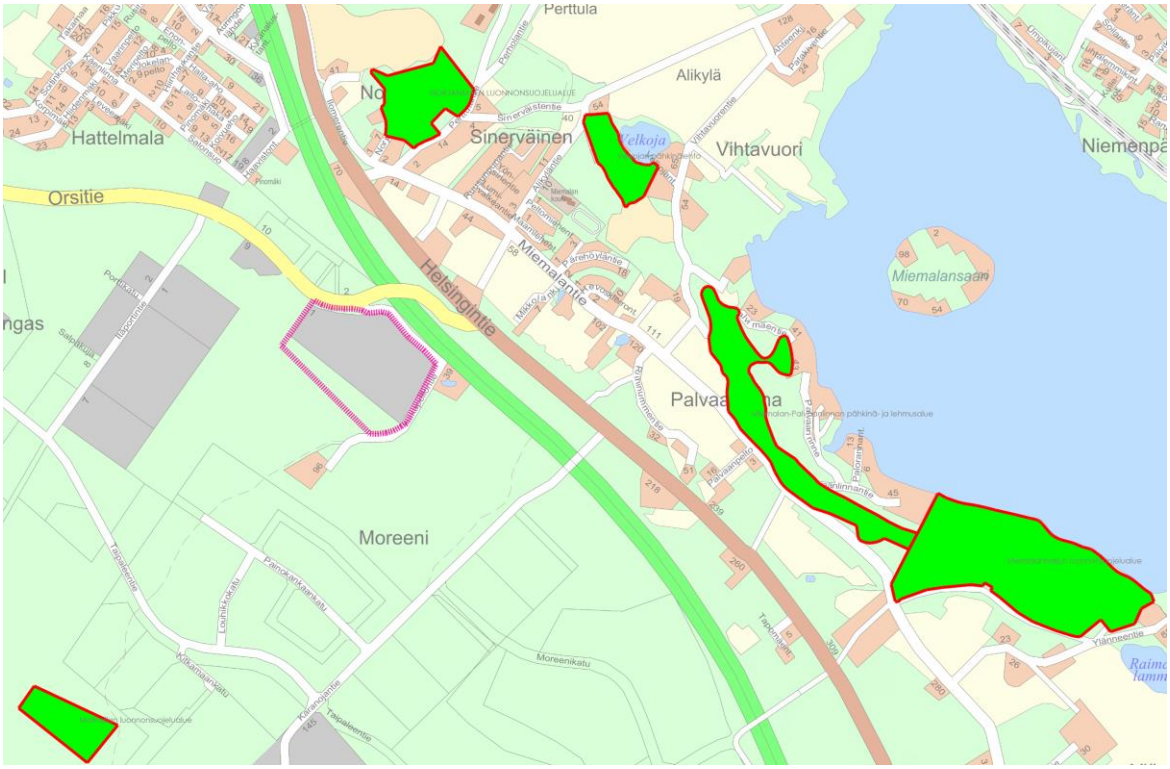
Alueelle ei sijoittunut lampia, ojia tai muita viitasammakolla tai saukolle sopivia elinympäristöjä. Myös lepakot käyttävät saalistusalueinaan vesialueita ja kausikosteita lampia.

Alueella oli hyvin vähän lahopuustoa, eikä pystylahopuita, tai muita kolopuita juurikaan ollut, joita esimerkiksi lepakot voisivat käyttää päiväpiiloinaan. Puusto oli pääosin melko nuorta, eikä sovellu liito-oravan elinympäristöksi lukuun ottamatta kaakkoisosan pientä varttuneempaa metsälaikkua.

Kaavamuutosalueen sisäpuolelle jäävä metsälaikku oli pinta-alaltaan pieni, mutta kaikki isompien kuusien, koivujen, raitojen ja haapojen tyvet tarkastettiin, mutta alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita. Lähiympäristöstä löytyy useampi suojelualue, joista lähin sijaitsee n. 0,6 kilometrin päässä suunnittelualueesta pohjoisen ilmansuuntaan.



Kuva 3. Luonnonsuojelualueet suunnittelualueen ympäristössä.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole maataloutta. Lähiympäristön rakentamattomat alueet ovat talousmetsää.

Hulevedet

Hulevedellä tarkoitetaan vesihuoltolain määritelmän mukaan maan pinnalta, rakennuksenkatolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä.

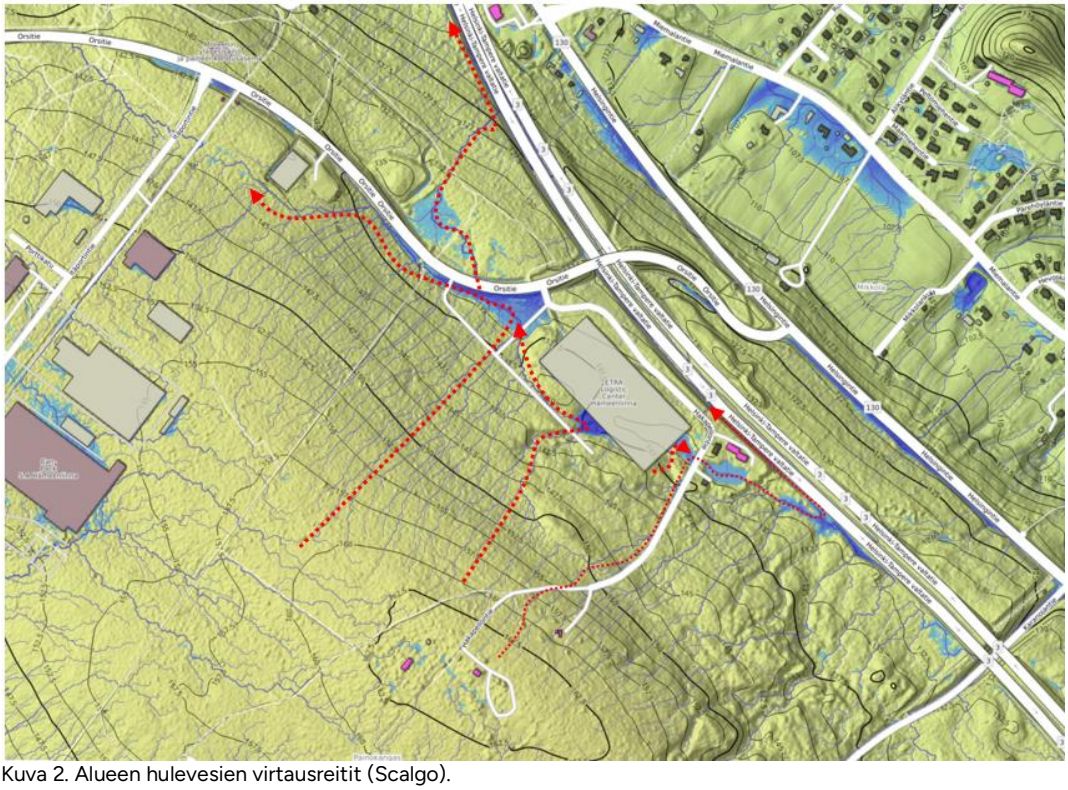
Vuonna 2009 valmistuneen Hämeenlinnan kaupungin hulevesistrategian mukaisesti kaupunkivesien ja hulevesien hallinnassa halutaan tukeutua mahdollisimman luonnonmukaisiin menetelmiin ja ratkaisuihin. Alueelle suunniteltu hulevesien kuivatusjärjestelmä perustuu kadun varsien avo-ojiin, yleisille alueille rakennettaviin alueellisiin viivytysrakenteisiin ja tonttikohtaiseen hulevesien viivyttämiseen. Moreenin alue sijoittuu Painokankaan hiekkamoreeniselänteelle, joka ilmenee alueella

maaperän huonona läpäisevyytenä ja korkeuseroina. Alueen kaavoitusta ja hulevesien hallintaa varten on laadittu useita hulevesiselvityksiä, ainakin vuosina 2014, 2017 ja 2018.

Karanojan-Painokankaan yleiskaavasuunnittelun yhteydessä on tehty valuma-aluetarkastelua ja suunniteltu imeyttämispaikkoja. Moreenin laajalla logistiikka-alueella hulevesiongelmaa ratkottiin niin, että likaisimmat hulevedet ohjattiin sadevesiputkistoon. Kattovedet ja osa pihavesistä ohjattiin virkistysalueelle, jonne oli kaavassa osoitettu tasausaltaiden ja hulevesien hallintarakenteiden sijoittaminen (VL-hv). Merkittävimmät viivytykseen varatuista alueista sijoittuvat Orsitien ja valtatie 3:n yläpuolelle, ennen hulevesien johtamista väyliä alittaviin rumpuihin.

Suunnittelualueen lähiympäristössä muodostuvat hulevedet virtaavat maaston muotojen mukaisesti lounaasta kohti koillista, josta ne jatkavat matkaa luoteeseen ja pohjoiseen. Alueelle ei ole rakennettu kunnallista hulevesiputkiverkostoa, joten alueen hulevesiä ohjataan avo-ojia pitkin.

Suunnittelualueella on rakennettu tonttikohtainen hulevesien hallintajärjestelmä, johon kuuluu mm. pysäköintialueen vieressä, tontin luoteispuolella, sijaitseva hulevesiallas.


Orsitie
Orsitie
Orsitie

Vuonna 2014 FCG:n tekemän Moreenin alueen hulevesisuunnitelmassa ehdotetaan tonttikohtaisesti lisättäväksi kaavaan tai tontin luovutusehtoihin velvoite hulevesien pidättämisestä 1 m³ jokaista 100 tontin vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Tonttien lastaus- ja paikoitusalueiden suositeltava rakenne on hulevesien viivyttäminen ja käsitteleminen biopidätyspainanteissa. Biopidätyspainanteet ovat muuta ympäristöä alempana olevia istutettavia alueita, joihin hulevedet johdetaan. Biopidätyspainanteeseen varataan lammikoitumistilaa, josta hulevesi suodattuu maakerrosten läpi ja johdetaan yleiseen kuivatusjärjestelmään. Tulvatilanteita varten tulee varmistaa ylivuoto. Riippuen tontin käyttötarkoituksesta, voi tontilla olla myös tarvetta asentaa öljynerotusjärjestelmät.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueeseen, joten suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön ei edellytetä erityisiä toimenpiteitä tai määräyksiä pohjavesien pilaantumisen ehkäisemiseksi.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on valmistunut vuonna 2011 n. 40 303 k-m² kokoinen teollisuusvarasto. Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä muita rakennuksia. Lähiympäristössä itäpuolella on Jäähdytinpalvelun korjaamotoimintaa sekä kaksi asuinrakennusta. Länsipuolella sijaitseva lähin rakennus on Herlitz Oy:n toimitila.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Orsitie ja Valtatien ylittävä silta on hallitseva elementti lähimaiseman maisemakuvassa.

Asuminen

Suunnittelualueella ei sijaitse asumista. Alueen vieressä on kaksi asuinrakennusta Orsitiestä haarautuvan Hakapellontien varressa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Moreenin alue on työpaikka-aluetta, eli alueella toimii erilaisia yrityksiä, jotka työllistävät useamman työntekijän.

Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita. Lähin virkistysalue sijaitsee Orsitien toisella puolella korttelien 64 ja 65 välisellä alueella.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu olemassa olevaan katuverkkoon; Hakapellontiehen ja Orsitiehen. Orsitie on suunnittelualueen kohdalla toiminnalliselta luokitukseltaan pääkatu, jolla on 60 km/h nopeusrajoitus. Hakapellontie on suunnittelualueen kohdalla katua ja jatkuu yksityistienä. Nopeusrajoitus on 50 km/h.

Orsitie kuuluu suurten erikoiskuljetusten verkkoon (SEKV). Reitti kulkee maantieltä 130 kaupungin katuverkolle Orsitielle ja siitä edelleen Aleksis Kiven kadulle. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat yli kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lisäksi jalankulku- ja pyöräliikenteen verkossa on Orsitiellä yhteyspuutteita.

Poliisin tietoon ei ole tullut onnettomuuksia suunnittelualueen kohdalla katuverkolla vuosina 2020–2024.

Laajennettavalla Etran kiinteistöllä on nykytilanteessa kaksi tonttiliittymää. Kiinteistön liikenne on järjestetty siten, että henkilöautoliikenne ja raskas liikenne on eroteltu. Henkilöautoliikenteen yhteys on Hakapellontien kautta ja raskas liikenne tapahtuu Orsitien kautta.

Orsitiellä on suoritettu liikennelaskentoja Viacount -liikennelaskimilla. Laskenta-aika oli 6.-20.5.2025. Liikennelaskennan perusteella suunnittelualueen kohdalla Orsitien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on noin 1900 ajoneuvoa. Orsitiellä on runsaasti Moreenin teollisuusalueeseen liittyvää raskasta liikennettä. Raskaan liikenteen osuus on noin 18 %. Liikennelaskennan perusteella Orsitiellä liikenne jakautuu tasaisesti molempiin suuntiin, eikä kumpikaan suunta ole selvästi toista vilkkaampi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kiinteitä muinaismuistoja tai huomioon otettavaa arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualueen lähimmät muinaisjäännökset ovat luoteispuolella sijaitseva Ratasniityn (mj.rek. no: 1000 000 5907) siltaportaan perustus, joka liittynee Hämeen Härkätien varhaisempaan linjaukseen sekä itäpuolella sijaitseva Palvaanlinna (mj.rek. no: 1090 10054), joka on rautakautinen muinaislinna.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka kulkee korttelin 66 KLT -tontin kautta Orsitien ali suunnittelualueelle. Samaa reittiä kulkee maakaasulinja, joka kulkee suunnittelualueen vierestä kiinteistön 12:6 läpi kohti Santasillansuota. Kunnallinen vesijohtolinja kulkee Orsitien katualueen reunaa pitkin. Hakapellontien alla kulkee kunnallisen vesijohdon lisäksi paineviemäri.
Korttelin 67 tontti 1 on liittynyt kunnalliseen vesihuoltoverkostoon. Vesihuoltoverkon lisäksi alueella kulkee kaukolämmön putkiverkosto, johon suunnittelualueen tontti on myös liittynyt.

Moreenin alueella ei ole hulevesiä varten rakennettua sadevesiviemäriputkiverkostoa. Alueen hulevesiä johdetaan avo-ojissa.

Ympäristöhäiriöt

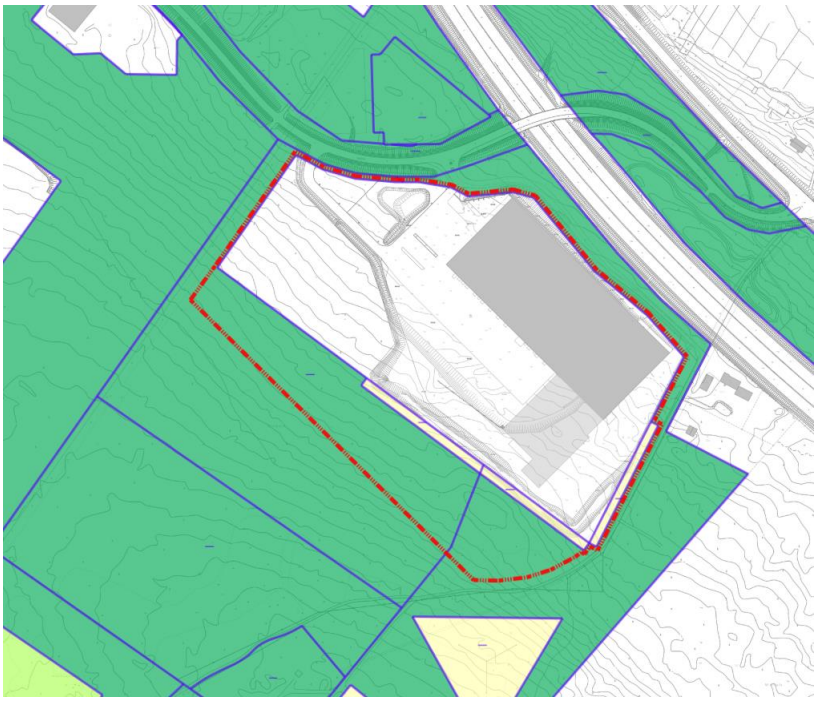
Logistiselle keskittymälle on ominaista runsas raskaiden ajoneuvojen liikenne ja siitä aiheutuvat haitat, kuten melu ja päästöt. Suunnittelualueen lähettyvillä sijaitsee Tampere-Helsinki moottoritie.

Maaperän tilan tietojärjestelmän (Matti) mukaan suunnittelualueen maanrakennustöiden yhteydessä on havaittu öljysorakerros. Työmaa on kunnostettu vuonna 2010. Ei puhdistustarvetta, mutta kohteessa on maa-ainesten käyttörajoite.

Kiinteistön 10:3 kaakkoisosan alueella on Matti-tietokannan mukaan toiminut asfalttiasema vuodesta 1976 lähtien. Alueella käsitellään bitumia ja on ehdotettu polttonesteen varastointi sekä käsittely. Kohteella ei ole tehty selvityksiä. Mahdollinen pilaantunut alue.

Suunniteltaessa tai suoritettaessa alueella toimenpiteitä, jotka edellyttävät maan kaivamista, on otettava huomioon mahdollisuus maaperän pilaantuneisuudesta ja maaperä on tarvittavilta osin puhdistettava sekä mahdolliset jätteet poistettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Maanomistus



Kuva 4. Maanomistus suunnittelualueella esitettynä värialueina kartalla. Valkoinen alue on yksityisomisteista maa-aluetta. Vihreä alue on Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa ja keltainen kaupungin omistuksessa olevaa vuokrattua maa-aluetta.

Korttelin 67 maanomistus on kokonaan Etola Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Lisäksi Etola Kiinteistöt Oy on vuokrannut korttelin 67 etelä- ja kaakkoisosasta n. 4400 m² määräalan.

Muut suunnittelualueelle sijoittuvat maa-alueet ovat Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

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

Alue on osoitettu maakuntakaavassa työpaikka-alueeksi kaavamerkinnällä TP. Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla tuotantotoimintaa, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Orsitie on osoitettu seututieksi. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät seututiet ja niihin kuuluvat katuosuudet. Seututiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta, jossa merkattuna punaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

Luoteispäädyssä on ulkoilureitti. Ulkoilureittimerkinnällä osoitetaan ohjeellisen ulkoilureitin linja, joka osoittaa reitin yhteystarpeen. Reitin tarkka sijainti toteutumattomien reittiosuuksien osalta tarkentuu toteutuksen yhteydessä. Reitin merkinnällä osoitetaan pääasiassa kesäkäyttöön tarkoitettuja reittiyhteyksiä. Reitteihin liittyy myös toteutettuja talvikäyttöisiä osuuksia sekä toteutettuja hevosvaellusosuuksia.

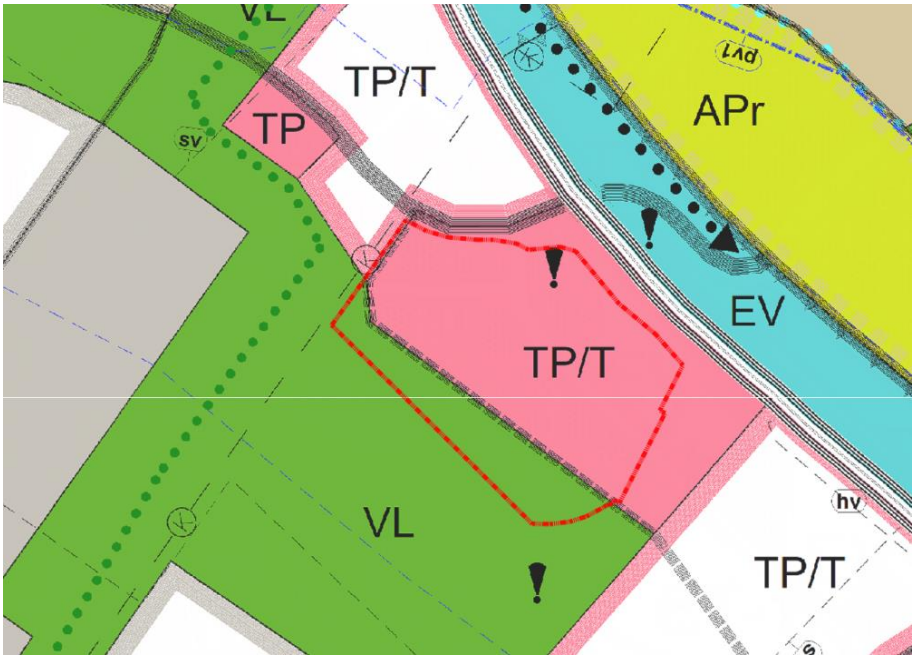
Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin osayleiskaava 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.

Yleiskaavassa alue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi kaavamerkinnällä TP/T. Kaavamerkinnällä voidaan moottoritien läheisyyteen osoittaa myös muita toimitiloja, kuin teollisuutta. TP-alue varataan työpaikoille, jonka alueelle voidaan sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. T-alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita.

Alueen lounais- ja eteläosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi kaavamerkinnällä VL. Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden läheisyydessä sijaitsevat viheralueet ja laajat rakennetut puistot, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia hoidettaessa metsää ja rakentaessa virkistysalueita ja -reittejä. Virkistysreitit tulee liittää toisiinsa ja kevyen liikenteen verkostoon.



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035

Korttelin 67 lounais- ja luoteispuolelta kulkee ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus. Merkinnällä on osoitettu uudet ohjeelliset kokoojakatujen tielinjaukset, joiden sijainti tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueella on mahdollinen terveyshaitan poistamistarve. Paikassa on tai on ollut toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän saastumista. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava asemakaavoituksen tai muun suunnittelun yhteydessä.

Alueen luoteispäädyn vieressä kulkee kaasulinja. Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua. Rakentamisen sijoittelussa tulee huomioida maakaasuputken mahdolliselle rinnakkaisputkelle tilavaraus Pirkanmaan suuntaan johtavalla kaasulinjalla.

Asemakaava

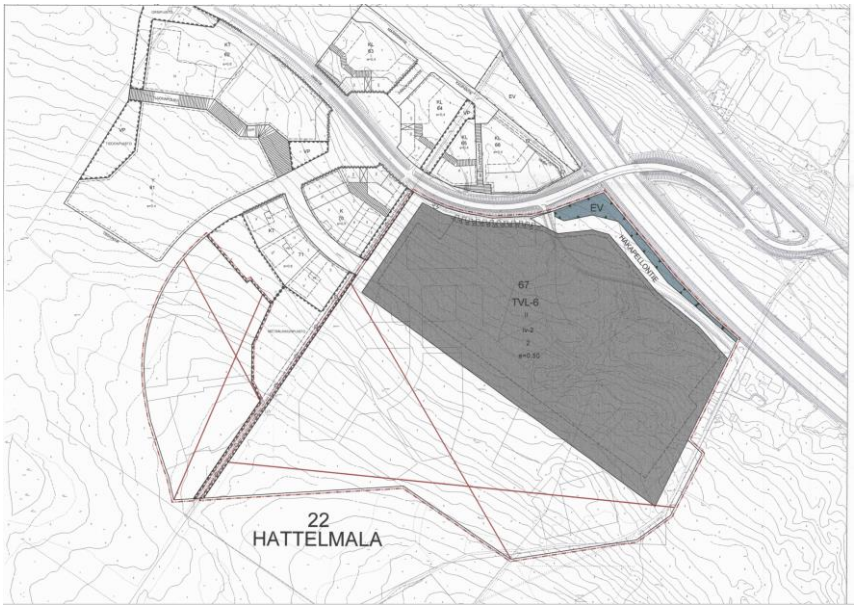
Kaava-alueella on voimassa yksi asemakaava vuodelta 2008, kaavanumero 2409.

Kaavassa alue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TVL-6), jonka alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja enintään 15 % pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.

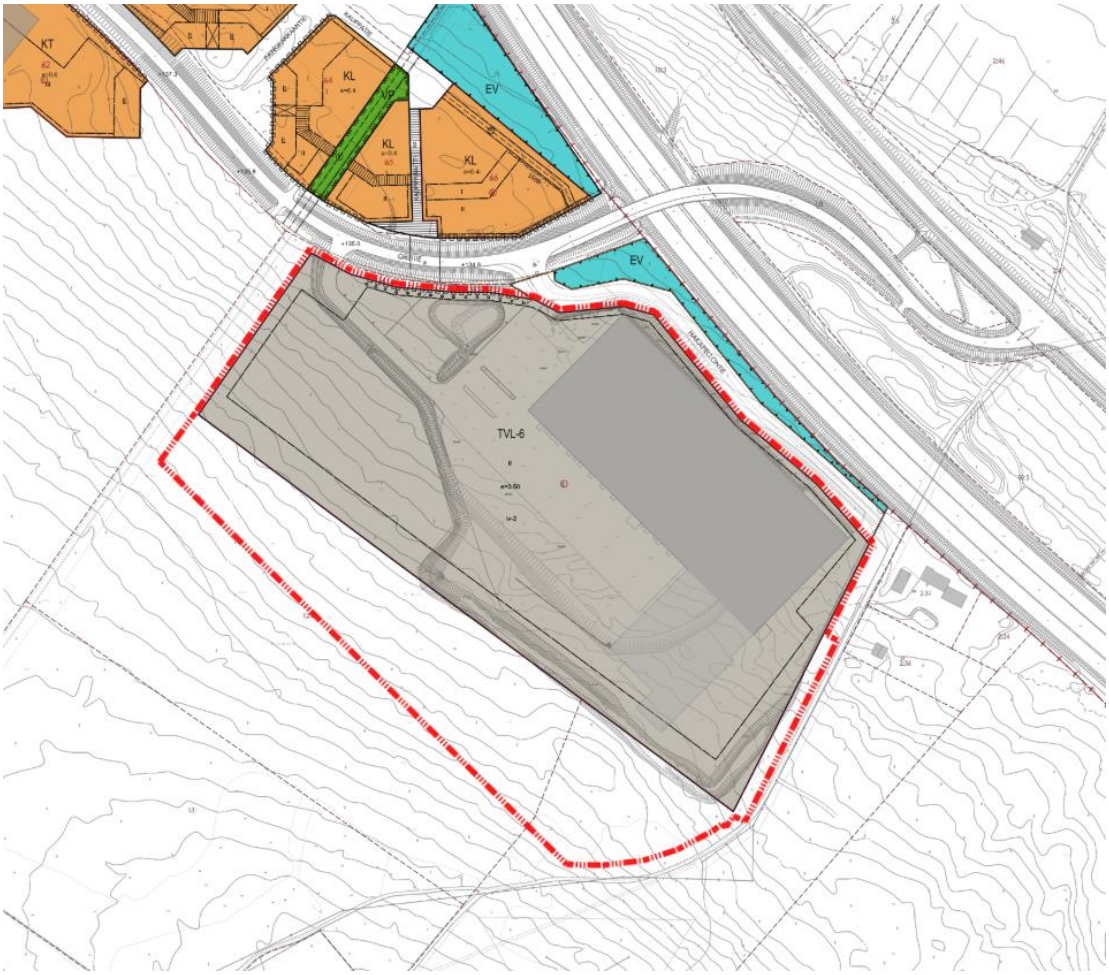
Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e= 0.50 ja kerrosluku on II.

Rakennusalalle saa rakentaa kerrosluvun estämättä ilmanvaihtohuoneita, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 1/10 suuriman kerroksen alasta.

Kaavassa korttelissa 67 osoitettu tonttinumero 2 ei ole koskaan edennyt tonttijakoon ja sen hyväksyntään, joten tontti on todellisuudessa edelleen tonttinumerolla 1.



Kuva 7. Asemakaava numero 2409.



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Tätä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten ei laadita uusia selvityksiä. Kaavatyössä hyödynnetään alueen yleiskaavoituksen ja aiemman asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja selvityksiä.

Luontoselvitykset

- Hämeenlinnan Painokankaan ja Karanojan luontoselvitys v. 2006, Honkala, J. 2006.
- Painokankaan länsi- ja eteläosan luontoselvitys, Häyhä, T. 2008.
- Luontoarvokuvaus 6.5.2025, Orsitie 1, Tuominen H., Hämeenlinnan kaupunki 2025.

Aiempien selvitysten perusteella alueella ei ole laajoja luontoarvoja (Painokankaan Karanojan osayleiskaavan luontoselvitykset 2006 ja 2008).

Kaavahankkeen yhteydessä toteutettiin luontokatselmus suunnittelualueella, jonka suoritti kaupungin ympäristöasiantuntija. Katselmuksen mukaan alueella ei ollut merkkejä direktiivilajeista, eikä alueella myöskään ollut aiempien luontoselvitysten mukaisesti laajoja luontoarvoja.

Muut aluetta koskevat selvitykset

Kantakaupungin yleiskaavoituksen yhteydessä laaditut selvitykset vuosina 2016–2017. Niiden lisäksi alueelta valmistuneita selvityksiä:

- Painokankaan-Karanojan liikenneselvitys v. 2007, tekijä tuntematon.
- Hämeenlinna Painokangas inventointi, Karjalainen T. Museovirasto 2008.
- Liikenteen melun heijastuminen rakennuksista, Ramboll 2008.
- Moreenin alueen hulevesisuunnitelma, FCG 2014.
- Painokankaan - Karanojan osayleiskaava kaukomaisematarkastelu, Koski, K. ProAgria Etelä-Suomi ry/ MKN-maisemapalvelut 2013.
- Moreenin liikennetuotos 2016. Aarnikko, T. & Mäkinen, J. Sito 2016.
- Moreenin liikenne-, hulevesi- ja tasaussuunnitelma, Sito 2017.
- Hämeenlinnan hulevesitulvariskiarvion päivitys vuonna 2018, Happonen, M. & Bossmann, E., FCG 2018.
- Hulevesimallinnus, Orsitie 1 (akm 2650), Haapakoski J. Hämeenlinnan kaupunki 2025.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset.

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 9.12.2024 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrä.

Rakennuskiellot, toimenpiderajoitukset ja myönnetyt luvat

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekieltoja. Kaavamuutosta koskevaan alueeseen ei myöskään kohdistu toimenpiderajoituksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoitushanke tuli vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa, jonka kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 13.12.2023. Kaavamuutostyöhön on ryhdytty Etola Kiinteistöt Oy:n aloitteesta.

Kaupunki ja hakija pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksella sovitaan kaavan toteuttamisen kustannuksista.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

- 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, infransuunnittelu ja rakennusvalvonta
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)

Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa, jonka Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kokouksessaan 13.12.2023.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen laatimisen aloitus ja kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma saatettiin viranomaisille tiedoksi luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä 27.2.2025.

Kaavaluonnoksesta pyydetään kommentit tai lausunnot valtion ja kunnan viranomaisilta ja hallintokunnilta sekä verkostojen haltijoilta. Asemakaavaehdotuksesta annetaan viranomaisille jälleen mahdollisuus antaa lausunto tarvittaessa.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 27.2. – 28.3.2025

Valmistelu- eli luonnosvaiheen aineiston nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella 26.2.2025 Kaupunkiuutisissa. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot, naapureita tiedotettiin kirjeitse.

Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus ja Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo. Naapurit eivät esittäneet mielipiteitään.

Luonnosvaiheen lausunnoissa Hämeen ELY -keskus kiinnitti huomiota ajantasaisen luonnonympäristön tilanteen kartoittamiseen, hulevesiin, alueen liikenteeseen sekä ilmasto- ja maisemavaikutusten arviointiin.

Vastineessa todetaan, että selvitetyllä kaavamuutosalueella ei sijainnut luonnonsuojelu- tai metsälain mukaisia luontotyyppejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä, eikä muita luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita elinympäristöjä. Hulevesimääräyksiä lisätty ja täsmennetty kaavan yleismääräyksiin.

Kaavamuutoksen liikenteellisiä vaikutuksia on täydennetty selostukseen. Lisäksi selvitys suunnittelualueen oloista -kappaleen liikenteen osuutta on täydennetty kaupungin liikennesuunnittelijan toimesta.

Rakennus näkyy jo nykyisellään kaukomaisemakuvassa, joten rakennuksen laajentaminen ei tuo oleellista muutosta maisemakuvaan.

Kaavan Ilmastovaikutuksia on tutkittu Planect-työkalun avulla ja saadut tulokset löytyvät selostuksesta kohdasta: "5.3 Kaavan vaikutukset".

Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunnossa ei esitetty kaavaan täydennystarpeita. Kaavaselostuksen kohtaan 4.2 vastuumuseo pyysi korjaamaan osallisiin Museoviraston tilalle Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon.

Luonnosvaiheen aikana saatu palaute on koottu kaavan liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin, jossa on myös palautteeseen annetut vastineet.

Asemakaavan yleismääräyksiin lisättiin luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen alueen hulevesien hallintaa parantavia yleismääräyksiä:

- Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää. Mikäli imeytys ei ole maaperän tai tontin toimintojen puolesta mahdollista, tulee tontille toteuttaa viivytysjärjestelmä.

- Kiinteistön vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet tulee johtaa viivytysrakenteisiin, joiden mitoitustilavuus on 1 m³ viivytystilavuutta 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

- Hulevedet tulee käsitellä hiekan- ja öljynerotuksella ennen johtamista imeytykseen tai viivytykseen. Kattovedet voidaan johtaa käsittelemättä imeytys- tai viivytysrakenteeseen.

- Hulevesien hallinta ei saa vaarantaa Valtatie 3:n olosuhteita.

Kaavakartta on tarkistettu ja kaavaselostusta on täydennetty saadun palautteen mukaisesti.

Luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja vastineet kokonaisuudessaan on koottu vuorovaikutusraporttiin.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 25.09. – 24.10.2025

Kaupunkirakennelautakunta päätti kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Siitä ilmoitettiin kuulutuksella Kaupunkiuutisissa, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja naapureille lähetettiin kirje.

Naapureilta ei tullut muistutuksia. Tukesilla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta. Lausunnon jätti Kanta-Hämeen vastuumuseo sekä Hämeen ELY -keskus. Vastuumuseon lausunnossa ei kuitenkaan esitetty täydennystarpeita, joten se merkittiin tiedoksi.

Hämeen ELY:n lausunnossa puolestaan huomautettiin, ettei kaava-aineistosta riittävästi käy ilmi, millä keinoilla määräystä toteutettaisiin valtatie 3:n olosuhteiden turvaamiseksi. Kaava-aineistoa tulisi täydentää valtatien 3 sivuojan nykyisen käytön ja siihen mahdollisesti koituvien muutosten osalta.

Kaavan yleismääräyksiin täydennettiin hulevesiä koskevia määräyksiä, jotta varmistetaan kaavan toteutuessa se, ettei valtatie 3:n olosuhteet eivät vaarantuisi lisääntyvistä hulevesien määristä. Yleismääräyksiin lisättiin myös määräys pyöräpysäköintipaikkojen sijoittamisesta.

Selostukseen täydennettiin pilaantuneiden maa-ainesten osalta ”suunniteltaessa tai suoritettaessa alueella toimenpiteitä, jotka edellyttävät maan kaivamista, on otettava huomioon mahdollisuus maaperän pilaantuneisuudesta ja maaperä on tarvittavilta osin puhdistettava sekä mahdolliset jätteet poistettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.”

Kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi arviolta syksyllä 2025.

Hyväksyminen: xx.xx.202x

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

MRL - Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin 67 tontin numero 1 laajentaminen liittämällä Hämeenlinnan kaupungin omistamaa kaavoittamatonta maa-aluetta lisätonttimaaksi, jotta tontilla olevaa varastorakennusta voidaan laajentaa.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 67 tontti numero 2.

Korttelialueen käyttötarkoitus pysyy ennallaan teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueena (TVL-6).

Nykyistä tonttia on laajennettu siten, että tontin uudeksi kooksi muodostuu n. 14,80 ha (14 7890 m²). Rakennusoikeutta tontilla on n. 73 950 k-m² ja kerrosluku on II. Kaavassa rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on rajoitettu 35 metriin.

Yleismääräyksen mukaan rakentaessa kiinteistöltä voidaan edellyttää kiinteistökohtaista sammutusveden varavesijärjestelmää.

Korkeiden rakennusten ja rakennusosien (yli 20 m) osalta julkisivuvärityksessä tulee huomioida rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa ja pyrkiä sopeuttamaan väritystä vallitsevaan ympäristöön. Valaisimia ei saa sijoittaa yli 20 metrin korkeuteen.

Tontin aitaamiseen tulee käyttää verkkoaitaa tai metallilanka-aitaa.
Mikäli alueen toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla / haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolle sopiva paikka tontin kadun puoleiselta reunalta. Sijainnissa tulee huomioida muuntamon asennuksen vaatima tila sekä etäisyysvaatimuksena vähintään 8 m muihin rakennuksiin.

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.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / kutakin teollisuus- ja varastorakennuksen 200 k-m² kohti ja 1 ap/ kutakin liike- ja toimistorakennuksen 70 k-m² kohti.

Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa lähelle henkilökunnan sisäänkäyntejä ja niiden tulisi mahdollistaa runkolukitus sekä olla mieluiten katettuja.

Rakentaessa kiinteistöltä voidaan edellyttää kiinteistökohtaista sammutusveden varavesijärjestelmää.

Korkeiden rakennusten ja rakennusosien (yli 20 m) osalta julkisivuvärityksessä tulee huomioida rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa ja pyrkiä sopeuttamaan väritystä vallitsevaan ympäristöön. Valaisimia ei saa sijoittaa yli 20 metrin korkeuteen.

Tontin aitaamiseen tulee käyttää verkkoaitaa tai metallilanka-aitaa.

Mikäli alueen toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla / haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolle sopiva paikka tontin kadun puoleiselta reunalta. Sijainnissa tulee huomioida muuntamon asennuksen vaatima tila sekä etäisyysvaatimuksena vähintään 8 m muihin rakennuksiin.

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.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää. Mikäli imeytys ei ole maaperän tai tontin toimintojen puolesta mahdollista, tulee tontille toteuttaa viivytysjärjestelmä.

Tontilta johdettavista hulevesistä, kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotto- ja sulkukaivolla. Kattovedet voidaan johtaa käsittelemättä imeytys- tai viivytysrakenteeseen.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma hulevesien hallinnasta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Rakentamisen aikaset aikaiset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristöön.

Laajennuksen myötä syntyvät hulevedet tulee ohjata tontin hulevesien viivytysjärjestelmään. Puhtaat hulevedet on mahdollista myös imeyttää tontilla.

Hulevesien hallinnalla tulee estää valtatie 3:n olosuhteiden vaarantuminen.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:
Tontille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa palvelevaa myymälätilaa.

Tontille sijoittuva, maisemakuvassa erottuva, luiska tai pengerrys on sopeutettava taustamaastoon esimerkiksi istutuksin tai käyttämällä luonnonmukaisia materiaaleja.

Rakentaessa korttelin 67 tontin 2 alueelle on huolehdittava siitä, että rakennusten julkisivupinnat sekä niihin kohdistuva tai muu ulkovalaistus eivät aiheuta häikäisyhaittoja valtatieliikenteelle.

Asemakaavaehdotus on liitteessä 2.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan korttelin 67 tontti 2 liittämällä asemakaavoitettuun TVL-6 korttelialueeseen n. 3,742 hehtaarin kokoinen kaavoittamaton maa-alue korttelin etelä- ja lounaispuolelta. Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 14,93 ha.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 67 tonttinumero 2 ei ole koskaan edennyt tonttijakoon ja sen hyväksyntään, joten tontin 2 numero ei tule tässä tapauksessa muuttumaan määräalamuutoksen myötä.

Korttelialueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan; teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueena (TVL-6).

Rakennusoikeuden määrä kasvaa verrattuna voimassa olevan asemakaavan tilanteeseen yhteensä noin 19 391 k-m².

Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä ohjataan aluetta koskevaa rakentamista kerroslukujen, käyttötarkoituksien, rakennusoikeuden sekä rakennuksien sijoittamisen osalta.

Tontilla syntyvien hulevesien hallinnan edistämiseksi kaavassa on määräys koskien hulevesien hidastustarpeesta.

Autopaikoitusta koskevaa määräystä on päivitetty vastaamaan uuden pysäköintiohjelman mukaista tavoitetta.

Yleismääräyksissä on kiinnitetty huomiota muun muassa rakennuksen julkisivun väritykseen ja valaistukseen, jotta rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa sopeutuisi vallitsevaan ympäristöönsä. Lisäksi tontilla olevan puuston ja pihan luonnontilaisuuden säilyttämistä suositellaan tontin niiltä osilta, mitä ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen.

Mitoitus

TVL-6-tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.50, jolloin kokonaisrakennusoikeutta muodostuu tontilla noin 74 642 k-m².

Kaavamuutoksen jälkeen tontin pinta-ala kasvaa n. 3,8781 hehtaaria. Rakennusalan pinta-ala kasvoi tontilla n. 34 805 m².

5.2 ALUEVARAUKSET

Maankäyttö jakautuu käyttötarkoitusten mukaisesti seuraavasti:

Kortteli	Pinta-ala	Muutos	Rakennusoikeus	Muutos	Tehokkuusluku
TVL-6	14,926 ha	+3,878 ha	74 642 k-m²	+19 391 k-m²	e= 0,50

Korttelialueet

TVL-6 Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue. Liike- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 15 % pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.

Muut alueet

Kaavamuutoksessa ei muodostu suunnittelualueelle muita alueita, kuten esimerkiksi viher-, pysäköinti- tai katualueita.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai luonnon arvojen kannalta merkittäviä arvoja eikä suojelukohteita, joita tulisi vaalia tai jotka olisivat uhattuna.

Suunnittelualueen lähimmät rakennukset sijoittuvat noin 200 metrin etäisyydelle länsipuolella Orsitien varteen, jossa sijaitsee Herlitz Oy:n toimitilat sekä itäpuolelle noin 50 metrin etäisyydelle, jossa sijaitsee jäähdytinkorjaamon toimitilat sekä yksi asuinkiinteistö.

Alue on osa Vanajaveden suurmaisemaa. Suunnittelualueen lähinnä sijaitsevalle asuinkiinteistölle naapuriin rakennettava logistiikkakeskuksen laajennusosa aiheuttaa näkyvimmän muutoksen.

Asemakaavassa on huomioitu rakentamisen tuleva korkeusasema rajaamalla kerrosluku pääosin enintään kahteen kerrokseen ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman 35 metriin, jolloin rakennus olisi enintään 170 mmpy korkeusasemassa. Rakennuksen laajennusosa sijoittuu enimmäkseen nykyisen rakennuksen taakse, eli lounaisosaan, jolloin kaavan aiheuttama maisemallinen vaikutus jää vähäiseksi. Etran nykyinen rakennus näkyy kaukomaisemassa kauas, koska rakennus sijaitsee korkealla, korkeuskäyrän mukaan n. 135 mmpy korkeudessa. Lisäksi rakennus itsessään on jo korkeahko, korkeimmillaan n. 23 metriä. Kaukomaiseman kannalta maisema ei tule muuttumaan merkittävästi nykyisestään kaavan toteutuessa, sillä Etran nykyisellä rakennuksella on jo tunnusomainen, vakiintunut paikka kaukomaisemassa. Lisäksi lähialueella voimassa olevissa asemakaavoissa mahdollistetaan rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylimmäksi korkeusasemaksi 170 m sekä sitä korkeammalle, esimerkiksi korttelin 96 tontilla 4, jonka maanpinta on lähtötasoltaan korkeimmillaan n. 148 mmpy ja sinne sallitaan rakennuksen julkisivun

enimmäiskorkeudeksi 35 metriä, jolloin rakennuksen korkein osa olisi maksimissaan 183 mmpy korkeudessa.

Lähimaisemassa asemakaavan mukaisen rakentumisen välitön vaikutus on alueen suunnitellun käytön luoma teollinen miljöö. Asemakaavaehdotuksen mahdollistama, tuleva rakentaminen, liittyy alueen rakennuskantaan luoden selkeän rajan rakennettavan ja luonnontilaisen alueen välille.

Rakentamisen aikaista melu-, tärinä-, liikennöinti- tai muuta haittaa lukuun ottamatta, tontin tuleva toiminta ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa. Sadevesien hallinta edellyttää erityistä huomiota kahdesta syystä. Naapuruston asuinkiinteistön pihapiirissä on pieni lampi, johon vesi johtuu rakennettavan tontin alueelta. Vesien johtumisen nopeutuminen rakentamisen seurauksena edellyttää vesien johtamista uuteen purkusuuntaan ja toisaalta vesitasapainon säilyttäminen lähiympäristössä on huomioon otettava seikka.

Asemakaavassa ei muodosteta uutta palvelurakennetta, eikä rakentamisen myötä synny tarvetta palvelujen perustamiselle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö eivät sijoitu alueelle, joka edellyttäisi erityistä pohjavesien pilaantumisen huomioimista toimintoja rajoittavin määräyksin.

Suunnittelualueen osittainen luonnontilaisuus ja liittyminen laajaan etelä-lounaispuoliseen metsäalueeseen on tarjonnut elinalueen monipuoliselle eläin- ja kasvilajistolle.
Alueen rakentaminen aiheuttaa elintilan kaventumista korttelialueiden osalta, sekä toimintojen heijastusvaikutusten kautta osin myös lähiympäristössä. Teollisuusalueen toiminnan laatu on lähtökohtaisesti merkittävää ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, mutta sillä on kuitenkin varsinkin eläimistön elinalueita rajoittavaa vaikutusta varsinaisen rakennus- ja toiminta-alueen ympäristössäkin.

Alueella tapahtuvien muutosten takia suunnittelualueella sijaitseva kasvusto menetetään ja linnuston sekä muun eläimistön osalta tapahtuu siirtymistä suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitseville, rakentamattomille metsäalueille.

Alueelle aiemmin laaditussa luontoselvityksissä ei ole havaittu sellaisia luonnonarvoja, jotka aiheuttaisivat rajoitteita maankäytön suunnittelulle. Lähimpänä huomioon otettavana luontoarvona on havaittu Hämeen kylmänkukan esiintymä Leveämäen lounaispuolisella alueella, johon kaavan sallimilla toimilla ei ole vaikutusta.

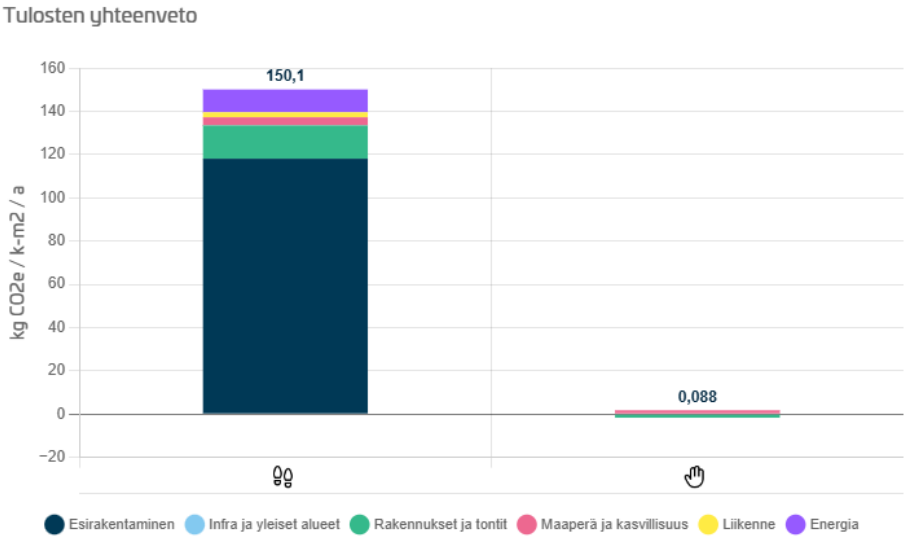
Selvitetyllä kaavamuutosalueella ei sijainnut luonnonsuojelu- tai metsälain mukaisia luontotyyppejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä, eikä muita luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita

elinympäristöjä. Kasvillisuus oli melko tavanomaista kangasmetsän lajistoa ja kosteimmissa painanteissa kasvoi rahkasammalia. Alueelle ei sijoittunut lampia, ojia tai muita viitasammakolla tai saukolle sopivia elinympäristöjä. Myös lepakot käyttävät saalistusalueinaan vesialueita ja kausikosteita lampia. Alueella oli hyvin vähän lahopuustoa, eikä pystylahopuita, tai muita kolopuita juurikaan ollut, joita esimerkiksi lepakot voisivat käyttää päiväpiiloinaan. Puusto oli pääosin melko nuorta, eikä sovellu liito-oravan elinympäristöksi lukuun ottamatta kaakkoisosan pientä varttuneempaa metsälaikkua. Kaavamuutosalueen sisäpuolelle jäävä metsälaikku oli pinta-alaltaan pieni, mutta kaikki isompien kuusien, koivujen, raitojen ja haapojen tyvet tarkastettiin, mutta alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta. Kaavamuutoksella ei täten ole merkittävästi heikentäviä vaikutuksia luontodirektiivi IV (a):n lajeihin ja niiden elinoloihin.

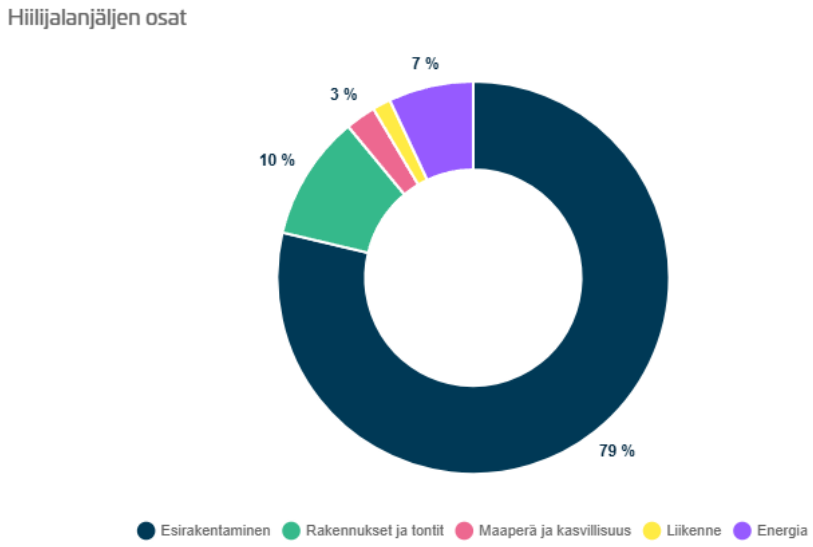
Vaikutukset ilmastoon

Uudisrakentaminen tuottaa rakennusvaiheessa luonnollisesti ilmastovaikutuksia negatiivisesti. Varastorakennuksen laajennusosa rakennetaan oletettavasti vastaavista materiaaleista, kuin mitä nykyinen varastorakennus on rakennettu, jolloin hiilineutraalimpana pidetty puurakentaminen ei tule ainoana rakennusmateriaalina kysymykseen.

Ilmastovaikutusten ja aluehankkeen vähähiilisyyden arviointia on lähdetty tutkimaan Sitowise:n kehittämällä Planect -nimisellä selainpohjaisella ohjelmalla, jonka käyttö perustuu karttanäkymään. Planect tuottaa arvion kaavan myötä alueen elinkaaren aikana syntyvästä hiilijalanjäljestä (ilmastopäästöt) ja hiilikädenjäljestä (ilmastohyödyt). Planect mittaa kaavan aikaansaamaa muutosta suhteessa nykytilanteeseen. Orsitien kaavahankkeen kohdalla ilmastovaikutuksia on lähestytty vain kaavoituksen näkökulmasta, sillä laajennusosan lopullisesta koosta, rakentamistavasta ja materiaaleista ei ole vielä tarkempia tietoja saatavilla. Kaavan osalta vertailtiin laajennusosan vaikutusta nykytilanteen hiilijalan- ja kädenjälkeen. Yhteenvedossa on esitetty päästöt koko elinkaaren ajalta.



Kuva 9. Tulosten yhteenveto aluehankkeen vähähiilisyyden arvioinnissa (Planect).



Kuva 10. Tulokset kaavahankkeen hiilijalanjäljen osista aluehankkeen vähähiilisyyden arvioinnissa (Planect).

Tuloksista havaitaan, että suurin CO_2-päästöjä aiheuttava toimenpide on esirakentaminen 118,1 kg CO_{2e} / k-m²/ a (-78,7 %). Toiseksi suurin on rakennukset ja tontit 15,4 kg CO_{2e} / k-m²/ a (-10,3 %). Energian hiilijalanjälki on 10,5 kg CO_{2e} / k-m²/ a (-7 %), maaperä ja kasvillisuus 3,76 kg CO_{2e} / k-m²/ a (-2,5 %) ja liikenne 2,32 kg CO_{2e} / k-m²/ a (-1,5 %).

Kaavahankkeen hiilikädenjäljestä saatiin seuraavat tulokset: Maaperä ja kasvillisuus -1,77 kg CO_{2e} / k-m²/ a ja rakennukset ja tontit -1,68 kg CO_{2e} / k-m²/ a.

Uudisrakennusten suunnittelussa on mahdollista panostaa energiatehokkuuteen. Nykyisen rakennuksen energiatehokkuutta on lisätty investoimalla aurinkoenergiaan. Rakennuksen katolle asennetun aurinkokennojärjestelmän nimellisteho on 402 kWp, joka tuottaa noin 325 MWh sähköä vuodessa. Nykyisen olemassa olevan rakennuksen sähköistä n. 12–15 % tuotetaan aurinkovoimalla.

Uusiutumattomien energialähteiden riippuvuutta voidaan vähentää hyödyntämällä esimerkiksi aurinkoenergiaa. Kiinteistöllä on jo hyödynnetty aurinkoenergiaa asentamalla olemassa olevan rakennuksen katolle aurinkoenergiaa keräämiä aurinkokennoja, joiden avulla pystytään tuottamaan kiinteistölle omaa sähköä vuorokauden valoisina tunteina ja täten vähentämään ilmastopäästöjä.

Kulutuksesta koituvien päästöjen näkökulmasta kaavan suunnittelualue sijoittuu edullisesti Hämeenlinnan taajamarakenteeseen ja se on kytketty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Vaikutukset hulevesiin

Alueelle rakennettava rakennus sekä pinnoitettavat piha-alueet ovat laajoja, joiden vuoksi alueen kuivatus edellyttää pintavesien johtamista alueen ulkopuolisille alueille. Kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä on selvitetty mahdollisuudet johdotuksille ja pintavesien johtamista.

Kaavassa rakennettaviksi osoitettavien alueiden sadevesien johtaminen hoidetaan pääosin avo-ojien välityksellä maastoon. Vesien johtamista on Kuljetussolmun alueella hajautettu eri suuntiin pistemäisen kuormituksen vähentämiseksi. Suunnittelualueella kerääntyvät hulevedet ohjautuvat pääosin Hattelmalan suuntaan. Hulevesiä ohjaavien avo-ojien ajoittainen kuormittaminen tonttien pinnoittamisen ja rakentamisen luomien kattopintojen myötä tulee lisääntymään.

Suunnittelualueen hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota alueen rakentamisen suunnittelun yhteydessä. Hulevesiä pyritään viivyttämään ensisijaisesti imeyttämällä puhtaita hulevesiä maaperään, mikäli se on mahdollista. Kaavamääräyksissä viivytystarpeeksi on osoitettu 1 m^3/ 2–12 h.

Kiinteistölle on myös toteutettu hulevesiallas, jonne alueella muodostuvat hulevedet voidaan ohjata ja näin vähentää virtaamahuippuja ympäristössä sekä vesien kulkeutumista muualle. Hulevesien laatua pystytään parantamaan viivyttämällä virtaaman maanpäällisissä rakenteissa, koska hulevesien haitta-aineet ovat tyypillisesti sitoutuneena kiintoainekseen, jota pidättyy viivytysrakenteissa sekä laskeutumalla, että sitoutumalla kasvillisuuteen. Vettä kevyempien aineiden, kuten öljyjen ja roskien, kulkeutumista voidaan vähentää myös käyttämällä kiinteistöjen hulevesiviemäröinnissä vesilukollisia kaivoja, joissa kaivon purkuputki lähtee kaivoon jäävän pysyvän vedenpinnan alapuolelta. Hulevesien laatua parantavia toimenpiteitä ovat myös esimerkiksi öljyn- ja hiekanerotuskaivot.

Orsitiellä vuonna 2024 tehty laajennus on hieman lisännyt hulevesien määrää alapuolisella virtausreitillä, mutta vaikutuksia on onnistu minimoimaan hulevesirakenteen kasvattamisella. Alapuolisella virtausreitillä asukas on havainnut virtaaman kasvua.

Kaupungin hulevesisuunnittelijan tekemän mallinnuksen mukaan Orsitien viivytyksen toimivuudella on merkittävä vaikutus alapuolisen virtausreitin virtaamaan. Kaavamuutoksen yhteydessä pelkällä viivytyksen koon kasvattamisella ei ole vaikutusta alapuolisen virtausreitin virtaamaan, jos purkuputki pysyy samankokoisena. Viivytyksen kasvattaminen on kuitenkin tarpeellista, jotta lisääntyvät hulevedet mahtuvat viivytysrakenteeseen. Purkuputken pienentämisellä voidaan pienentää Orsitieltä purkautuvaa virtaamaa, jolloin eroosio Helsingintien alapuolella vähenee. Helsingintien alapuolinen eroosio johtuu myös osittain maalajin ominaisuuksista

<u>Vaikutukset liikenteeseen</u>
Suunnittelualueella toimivaa Etraa voidaan kuvailla tavaraterminaaliksi, tarkemmin varastoksi. Liikennetarpeen arviointi maankäytönsuunnittelussa -oppaan mukaan tavaraterminaalien kävijämäärät esitetään pääsääntöisesti kokonaiskävijämäärinä ja varastotoiminta tuottaa tavaraliikennettä keskimäärin 15 kuorma-autokäyntiä ja 20 pakettiautokäyntiä toimipaikkaa kohden.

Etran logistiikkavarastolla työskentelee tällä hetkelle 120 henkilöä (Yle, 2025) ja henkilöstömäärän arvioidaan kasvavan laajennuksen myötä noin 50 henkilöllä. Samalla jakeluliikenteen määrän odotetaan kasvavan noin 50 % (sähköpostitiedoksianto).

Laajennuksen myötä liikenteen arvioidaan lisääntyvän Orsitiellä noin 100 henkilöautomatkalla sekä noin 30 raskaalla ajoneuvolla tai pakettiautolla vuorokaudessa. On kuitenkin huomioitava, että henkilöautomatkojen määrä ei välttämättä kasva arvioidussa laajuudessa, sillä laskennassa ei ole huomioitu sellaisten työntekijöiden osuutta, jotka kulkevat töihin esimerkiksi pyörällä tai kimppakyydein.

WSP Finland Oy:n vuonna 2020 laatima Maanteiden 130 ja 292 liikenneselvityksen päivityksessä esitettiin toimenpiteitä valtatie 10:n ja seututie 130:n liikennejärjestelyjen kehittämiseksi, mikäli alueen liikennemäärät kasvavat ja uusi Moreenin eritasoliittymä ei toteudu. Tällä hetkellä rakenteilla olevan Moreenin eritasoliittymän arvioidaan valmistuttuaan keventävän Orsitien, valtatie 10:n ja seututien 130:n liikennekuormitusta. Valtaosa Moreenin alueen liikenteestä ohjautuu jatkossa suoraan päätieverkolle uuden eritasoliittymän kautta, mikä parantaa alueen liikenteellistä toimivuutta ja vähentää liikennettä Orsitiellä.

Muut vaikutukset

Alueelle sijoittuvat toiminnot luovat kaupungin alueelle uusia työpaikkoja ja kohentavat olemassa olevan ja tulevan yritystoiminnan edellytyksiä palvelujen tarjoajina. Etran laajennuksen toteutuessa tuo se arviolta 50 uutta työpaikkaa alueelle.

Suunnittelualueelle kohdistuu yleis- ja maakuntakaavatasojen virkistysalue- ja ulkoilureittivaraukset, joiden toteuttaminen ja säilyminen on mahdollista myös kaavaehdotuksen toteuttamisen jälkeen.

Työpaikka-alueen kehittäminen kaupunkirakenteeseen sitoutuvalla tavalla ja toimivan, valtakunnallisen tieverkoston hyödyntäminen maaliikennekeskittymän sijaintipaikkana tukevat näiltä osin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteita.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rakennuspaikka, jossa harjoitetaan logistiikkaa, on ominaista runsas raskaiden ajoneuvojen liikenne ja siitä aiheutuvat haitat, kuten melu ja päästöt.

Kaavamuutos ei lisää alueelle aiheutuvia haittoja nykyistä tilannetta enempää.

5.5 NIMISTÖ

Suunnittelualueelle ei ole perustettu uusia julkisia alueita, kuten katu- tai puistoalueita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan kaupungin ja Etola Kiinteistöt Oy:n kesken maankäyttösopimus.

Kaavan saatua lainvoiman, voidaan hakea tonttijakoa ja toteuttaminen voidaan aloittaa. Toteuttamisaikataulu on maanomistajien päätettävissä.

Rakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesiratkaisuun.

Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan sekä – valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.

Hämeenlinna 25. päivänä toukokuuta 2026

Jari Mettälä
maankäytönsuunnittelujohtaja

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hämeenlinna	**Täyttämispvm**	3.3.2026
Kaavan nimi	Orsitie 1		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	16.9.2025
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	7.2.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	2650
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,9255	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	3,8781
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	11,0474

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	**14,9255**	**100,00**	**74628**	**0,50**	**3,8781**	**19391**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	14,9255	100,0	74628	0,50	3,8781	19391
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

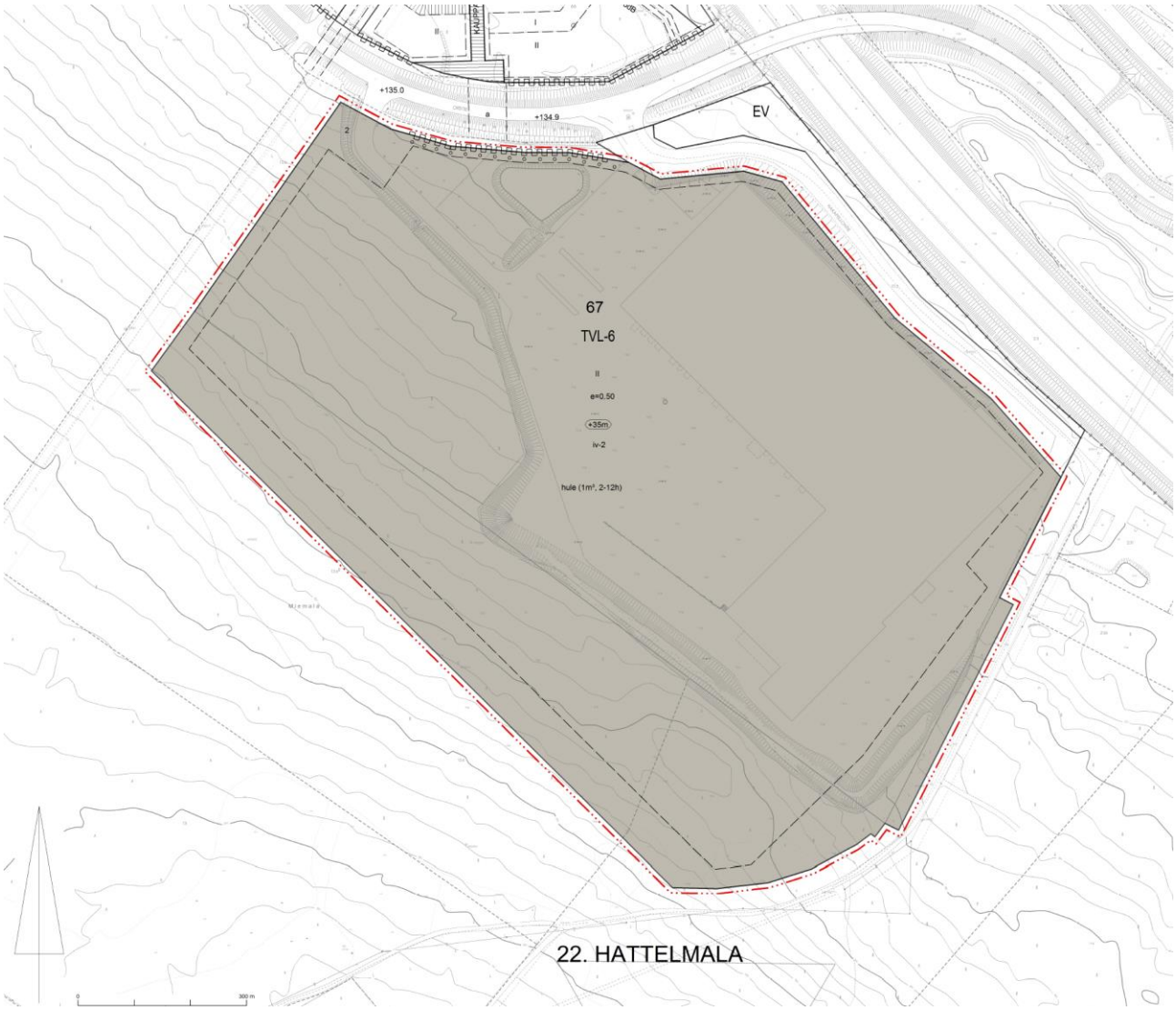
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

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

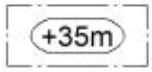
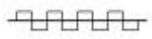
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**14,9255**	**100,00**	**74628**	**0,50**	**3,8781**	**19391**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	14,9255	100,0	74628	0,50	3,8781	19391
TVL-6	14,9255	100,0	74628	0,50	3,8781	19391
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2.


KAUPPA
+135.0
+134.9
EV
67
TVL-6
II
e=0.50
+35m
iv-2
hule (1m², 2-12h)
22. HATTELMALA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

TVL-6	Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue. Liike- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 15% pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
22.HATT	Kaupunginosan numero ja nimi.
67	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero
iv-2	Rakennusalalle saa rakentaa kerrosluvun estämättä ilmanvaihtokonehuoneita, joiden kerrosala yhteensä saa olla enintään 1/10 suurimman kerroksen alasta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
hule(1m³, 2-12h)	Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Täyttyneiden imeytys- tai viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kiinteistöltä purkautuva virtaama saa olla korkeintaan 200 l/s.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennettaessa on uudisrakennusta varten osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka:
- kutakin teollisuus- ja varastorakennuksen 200 k-m² kohti
- kutakin liike- ja toimistorakennuksen 70 k-m² kohti

Rakentaessa kiinteistöltä voidaan edellyttää kiinteistökohtaista sammutusveden varavesijärjestelmää.

Korkeiden rakennusten ja rakennusosien (yli 20 m) osalta julkisivuvärityksessä tulee huomioida rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa ja pyrkiä sopeuttamaan väritystä vallitsevaan ympäristöön. Valaisimia ei saa sijoittaa yli 20 metrin korkeuteen.

Tontin aitaamiseen tulee käyttää verkkoaitaa tai metallilanka-aitaa.

Mikäli alueen toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla / haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolle sopiva paikka tontin kadun puoleiselta reunalta. Sijainnissa tulee huomioida muuntamon asennuksen vaatima tila sekä etäisyysvaatimuksena vähintään 8 m muihin rakennuksiin.

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.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää. Mikäli imeytys ei ole maaperän tai tontin toimintojen puolesta mahdollista, tulee tontille toteuttaa viivytysjärjestelmä.

Tontilta johdettavista hulevesistä, kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotto- ja sulkukaivolla. Kattovedet voidaan johtaa käsittelemättä imeytys- tai viivytysrakenteeseen.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma hulevesien hallinnasta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Rakentamisen aikaset aikaiset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristöön.

Laajennuksen myötä syntyvät hulevedet tulee ohjata tontin hulevesien viivytysjärjestelmään. Puhtaat hulevedet on mahdollista myös imeyttää tontilla.

Hulevesien hallinnalla tulee estää valtatie 3:n olosuhteiden vaarantuminen.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Tontille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa palvelevaa myymälätilaa.

Tontille sijoittuva, maisemakuvassa erottuva, luiska tai pengerrys on sopeutettava taustamaastoon esimerkiksi istutuksin tai käyttämällä luonnonmukaisia materiaaleja.

Rakentaessa korttelin 67 tontin 2 alueelle on huolehdittava siitä, että rakennusten julkisivupinnat sekä niihin kohdistuva tai muu ulkovalaistus eivät aiheuta häikäisyhaittoja valtatieliikenteelle.

Rakennusten korkeuden ei tulisi ylittää ja rikkoa Painokankaan selänteen harjannetta.