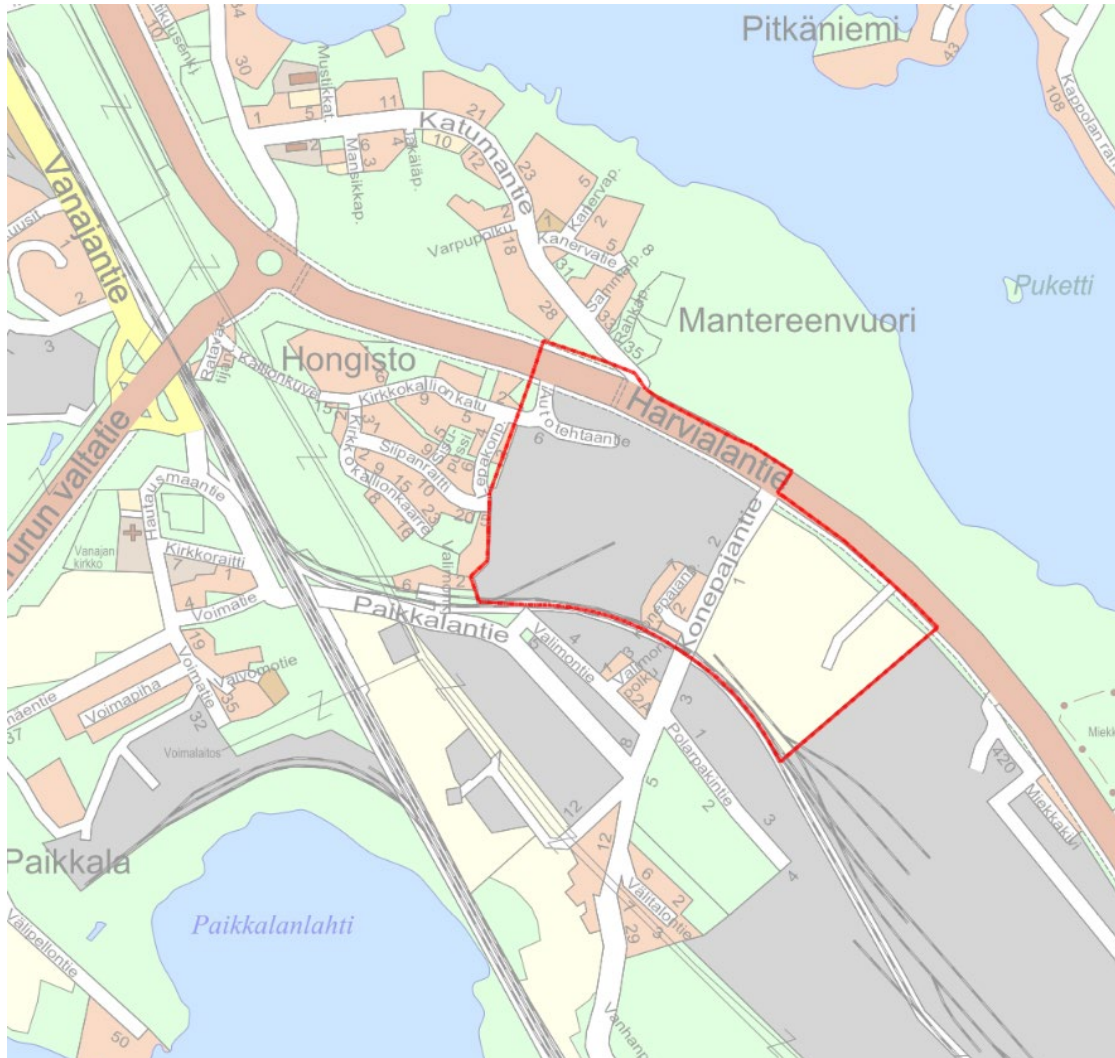




SELOSTUS Luonnos

Käikälän korttelit 103 ja 106

Asemakaavan muutos, 40. kaupunginosa

Kaavanro 2657

8.1.2025

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN TARKOITUS	2
1.4	LÄHTEET.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	4
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Alueen historia	9
3.1.3	Luonnonympäristö	13
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	15
3.1.5	Liikenneympäristö	16
3.1.6	Teknisen huollon verkostot	16
3.1.7	Maanomistus.....	17
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	18
3.2.1	Maakuntakaava	18
3.2.2	Yleiskaava.....	19
3.2.3	Voimassa olevat asemakaavat.....	20
3.2.4	Tarvittavat selvitykset	25
3.2.5	Tehdyt selvitykset	25
3.2.6	Muut suunnitelmat ja päätökset	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26

4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	26
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	26
4.2.1	Osalliset	26
4.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	27
4.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	28
5	ASEMAKAAVARATKAISU	29
5.1	Mitoitus	29
5.2	Asemakaavaluonnoksen aluevaraukset ja määräykset	29
5.3	SITOVA TONTTIJAKO	33
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	33
5.4.1	Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	34
5.4.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön	34
5.4.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	35
5.4.4	Vaikutukset hulevesiin	35
5.4.5	Vaikutukset liikenteeseen	36
5.5	TAVOITEAIKATAULU	36
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36

Kuvaluettelo

Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.	8
Kuva 2. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuvan Maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (MRKY), Sisu-Auton alueen rajausta kartalla. Alue on esitetty vihreänä vaakarasterina. (kuva: Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, 2019, Hämeen liitto)	9

Kuva 3. Viistoilmakuva Vanajan autotehtaasta 1960-luvulla (kuva: Hämeenlinnan kaupungin historiallisen museon kokoelmat).....	10
Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1952 (vasemmalla) ja ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1967 (oikealla).....	11
Kuva 5. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 1982 (vasemmalla) ja ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2001 (oikealla).....	11
Kuva 6. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2023, jossa näkyy lähes nykytilanteen mukainen rakennuskanta alueella.	12
Kuva 7. Suunnittelualueella sijaitsevaa suojaviheraluetta Harvialantien ja Konepajantien kulmassa.	13
Kuva 8. Kartta suunnittelualueesta, jossa esitettynä maalajit eri väreinä ja rastereina. (kuva:maankamara).....	14
Kuva 9. Oikealla kuvassa näkyy korttelin 103 tontin 16 päärakennus ja taaempana vasemmalla korttelin 103 tontin 15 päärakennus.....	15
Kuva 10. Kortteleiden 103 ja 106 väliin sijoittuva Konepajantie, jossa maasto laskee etelään.	16
Kuva 11. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella.....	17
Kuva 12. Ote maakuntakaavasta 2040, johon suunnittelualue on rajattu punaisella.	18
Kuva 13. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, johon suunnittelualue on rajattu punaisella.....	19
Kuva 14. Ote kaavasta nro 1973. Kaavan mukainen tontti 11 on myöhemmin jaettu kahteen osaan.	22
Kuva 15. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 2287.	22
Kuva 16. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 1031.....	23
Kuva 17. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 1969.	24
Kuva 18. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ajantasakaavakartalla.....	25

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 35 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:

Kaupunkirakennelautakunta:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

Lainvoimakuulutus:

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 pelto- ja metsäalueelle.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Harvialantiehen ja lähivirkistysalueisiin. Etelässä suunnittelualue rajautuu rautatiealueeseen ja Konepajantien katualueeseen. Lännessä suunnittelualue rajautuu AO- ja TTV4-korttelialueisiin, erityisalueisiin sekä Kirkkokallionkadun katualueeseen. Idässä suunnittelualue rajautuu T-korttelialueeseen.

Etäisyyttä Hämeenlinnan keskustaan on noin 5 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

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.

Suunnittelualueen luoteiskulmaan sijoittuvat säilyvät suojaviher- ja katualueet tarkennetaan vastaamaan nykytilannetta.

Kortteliin 106 sijoittuvan alueen osalta tarkoituksena on merkitä kiinteistölle 109-40-106-3 jo hyväksytty tonttijaon muutos sekä osoittaa muodostuvat tontit vastaamaan niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Lisäksi korttelin pohjoispuolella Harvialantien varteen sijoittuva katualuevaraus muutetaan suojaviheralueeksi.

Kaavaprosessin yhteydessä tutkitaan Konepajantien katualueen muutostarpeet liikenteen kasvun vaikutuksesta. Lisäksi Harvialantien LT-alueen rajausta tarkennetaan korttelin 103 pohjoisreunalla nykytilanteen mukaiseksi.

Tonttijako sisältyy kaavaan korttelin 103 osalta, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

LIITTEET

1. Tilastolomake (täydentyy)
2. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. Tonttijakokartan nro xxxx (täydentyy)

Erilliset liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 LÄHTEET

- 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. 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 laaditaan kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen 20.1.2026. Lautakuntakäsittelyn jälkeen asemakaavaluonnos kuulutetaan ja asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi xx.xx.2026 – xx.xx.2026. Samassa yhteydessä asemakaavaluonnos lähetetään naapureille ja osallisille tiedoksi. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ja kannanotot verkkoyhtiöiltä, soveltuvilta osin viranomaisilta ja kaupungin eri asiantuntijoilta.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen palautteen perusteella laaditaan asemakaavaehdotus. Ehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi xx.xx.2026. Kokouksen jälkeen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolo pidetään xx.xx – xx.xx.2026. Osalliset voivat tehdä asiasta muistutuksen. Kaavaehdotuksesta pyydetään tässä vaiheessa tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja verkkoyhtiöiltä.

Hyväksymisvaihe

Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen tehdään korjaukset. Mikäli korjauksia on paljon, viedään ehdotus kaupunkirakennelautakuntaan ja asetetaan uudelleen nähtäville. Mikäli olennaisia muutoksia ei tule, viedään ehdotus kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Tavoitteena on saada asemakaava hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2026.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksella kaava-alueelle muodostuu yhteensä kolme teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tonttia (T). Lisäksi suunnittelualueelle muodostuu yksi teollisuus- ja varastorakennusten tontti (T-23), jolle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät sisällä rakennuksia, kuten varastointiin, pysäköintiin sekä teollisuuden tuotteiden testaamiseen käytettäviä alueita.

Kortteliin 103 muodostuu kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tonttia (T). 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. 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 ylöspäin pyöristäen, siten että rakennusoikeudet eivät nouse tonteilla tehokkuusluvun mukaisesti tonttien laajentuessa. Rakennusoikeusluvuiksi on merkitty 116 450 k-m² tontille 22 ja 28 150 k-m² tontille 23. Kerrosluku on molemmilla tonteilla nostettu viiteen kerrokseen (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.

Kortteliin 106 muodostuu kaksi tonttia. Kaavassa on merkitty tontille 109-40-106-3 laadittu tonttijako. Tonttijaon mukaisten tonttien kiinteistötunnukset ovat 109-40-106-12 ja 109-40-106-13. Tontti 13 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi (T). Tontti 12 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). Tonttijaon mukaisesti Harvialantien ja Konepajatien kulmaan muodostuu isompi tontti ja jäljelle jäävälle alueelle muodostuu hieman pienempi tontti. Uusien tonttien kooksi muodostuu 72 199 m² (tontti 12) ja 53 156 m² (tontti 13).

Korttelin 106 tonttien 12 ja 13 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 12.

Kaikille kaava-alueen 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.

Kaavamuutoksella muodostuu myös suojaviheraluetta, katualueita ja yleisen tien aluetta. Harvialantien varrelle on osoitettu suojaviheralue, joka yhdistyy suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuvaan suojaviheralueeseen. Kaava-alueen luoteiskulmaan sijoittuvaa suojaviheraluetta sekä Autotehtaan tien ja Kirkkokallionkadun katualueita on tarkennettu vastaamaan nykytilannetta. Harvialantien LT-alueen reuna on merkitty rajautumaan kaava-alueen pohjoispuolella nykyisten kiinteistörajojen mukaisesti. Kaava-alueelle sijoittuva Konepajantien katualue on levennetty kauttaaltaan 28 metrin levyiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 35 hehtaaria (354 613 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 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 Harvialantien eteläpuolella sijaitsevalle tuotantolaitosalueelle ja rakentumattomalle peltoalueelle Käikälän kaupunginosaan. Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä Patria Land Oy, Sisu Axles Oy ja Sisu Worx Oy.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Harvialantiehen n. 414 metrin verran sekä katu- ja lähivirkistysalueisiin n. 554 metrin verran. Etelässä suunnittelualue rajautuu rautatiealueeseen ja Konepajantien katualueeseen n. 716 metrin verran. Idässä suunnittelualue rajautuu T-korttelialueeseen ja EV-alueeseen noin 401 metrin verran ja lännessä AO- ja TTV4-korttelialueisiin, erityisalueisiin sekä Kirkkokallionkadun katualueeseen noin 471 metrin verran.

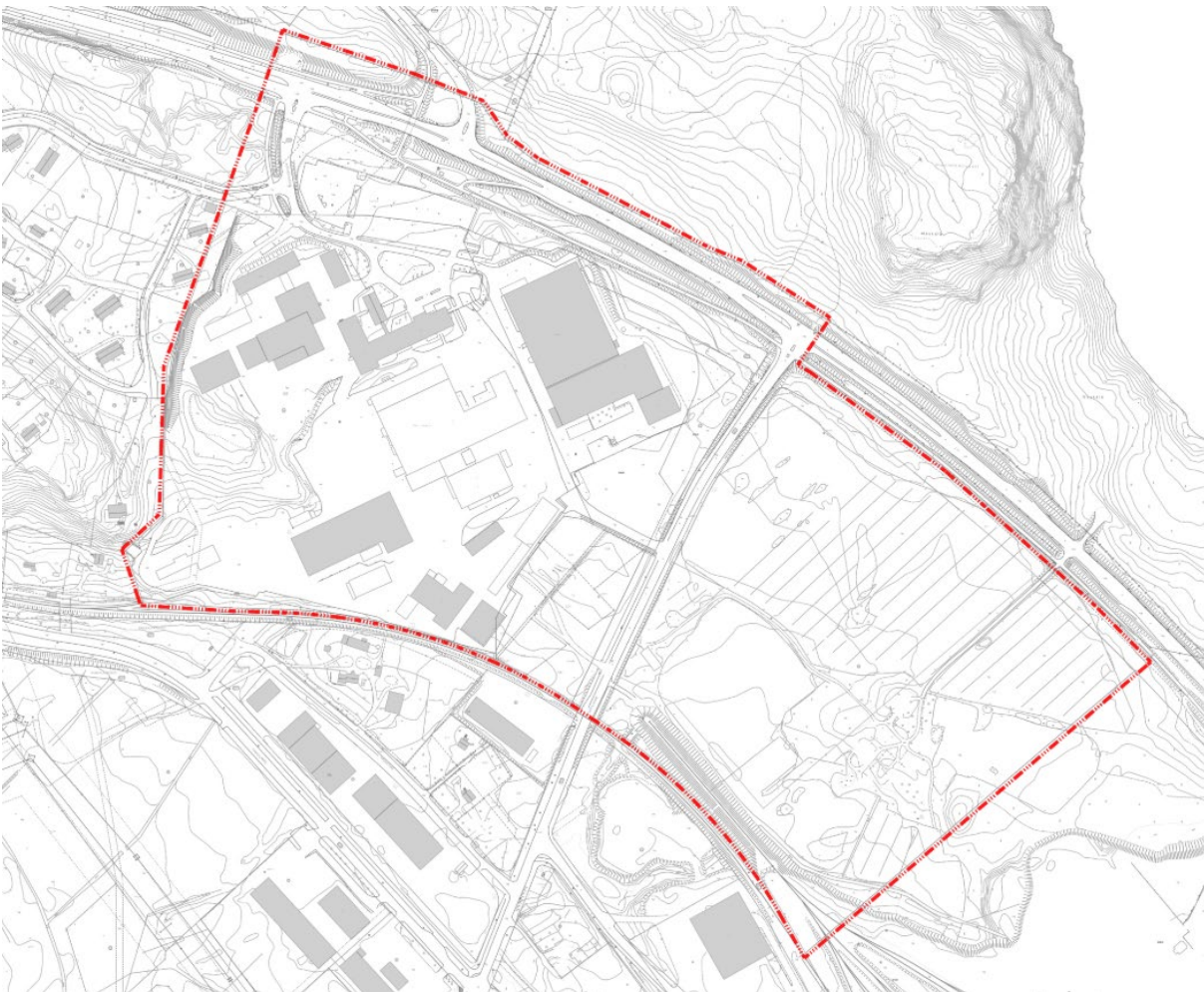
Korttelin 103 sijoittuvan T-4-korttelialueen tontilla 16 sijaitsee useita teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Alueella on myös tällä hetkellä vireillä olevia rakennushankkeita. Tontille 16 ajetaan Harvialantiestä haarautuvan Autotehtaantien kautta. Parkkipaikat sijoittuvat tontin pohjoisosaan. T-4-korttelialueen tontilla 12 sijainneet pientalot on purettu. T-4-korttelialueen tontilla 15 sijaitsee yksi isompi teollisuusrakennus. Parkkipaikat sijoittuvat tontin kaakkoiskulmaan ja tontin ajoliittymä sijoittuu Konepajantielle. Kortteliin 106 sijoittuva suunnittelualue on rakentumatonta peltoaluetta. Alueen eteläreunaan sijoittuu yksi pistoraide.

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

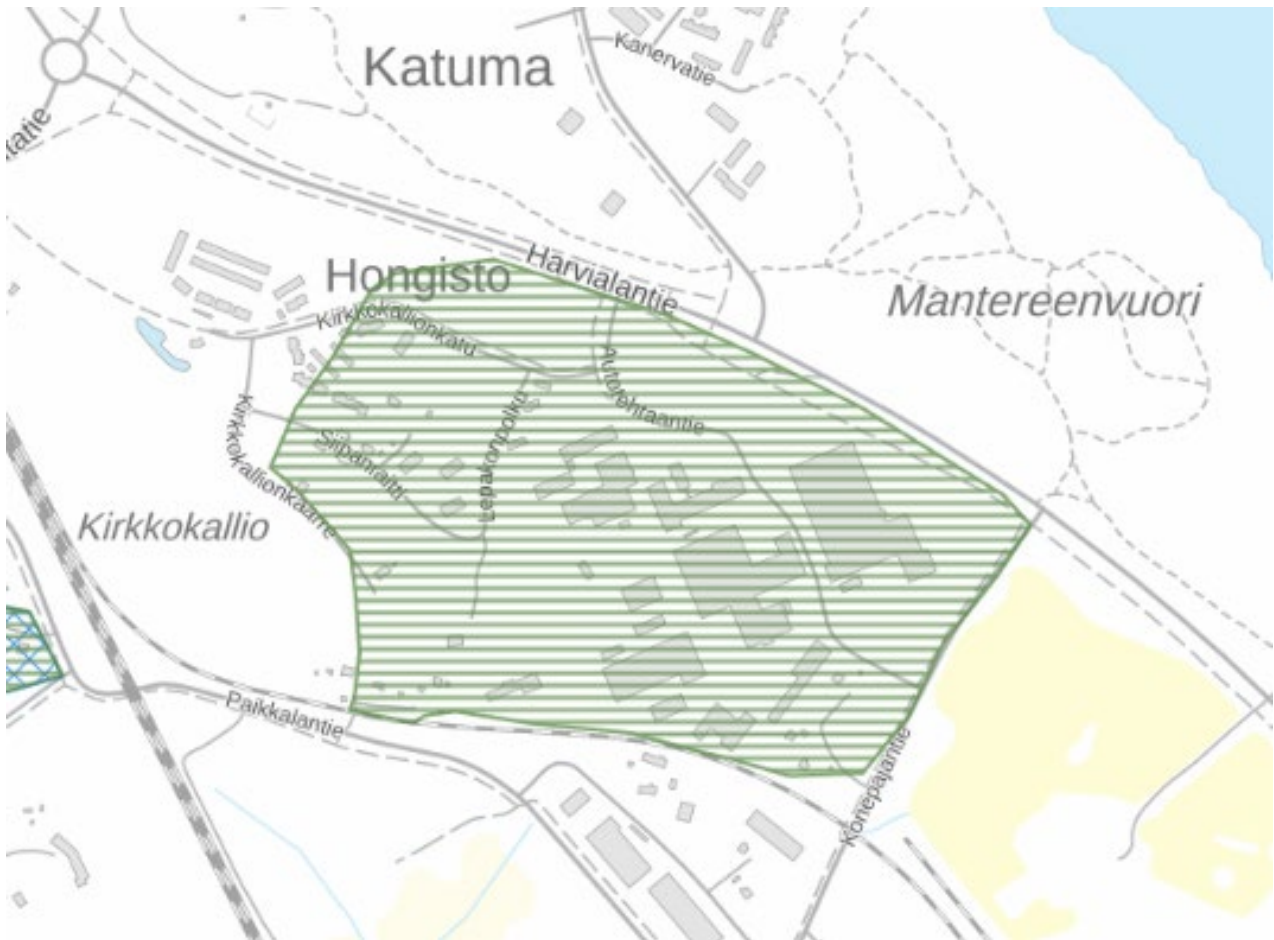
Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (MRKY), Sisu-Auton alue.

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 muinaisjäännös on Harvialantien pohjoispuolella sijaitseva Mantereenlinna.



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



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

3.1.2 Alueen historia

Suunnittelualueella on sijainnut alun perin Sisu-Auton 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.

Kokoonpanohalli valmistui ensimmäisenä vuonna 1945. Vuonna 1948 yrityksen nimeksi tuli Vanajan autotehdas. Vuonna 1968 tehdas liitettiin vanhempaan, 1931 perustettuun Oy Suomen Autoteollisuus Ab -yhtiöön.

Suunnittelualueelle ja sen länsipuolelle sijoittuvan teollisuus- ja asuntoalueen suunnittelusta on vastannut Alvar Aallon arkkitehtitoimisto. Suunnittelualan länsipuolelle sijoittuvalla Hongiston asuinalueella sijaitsevat Alvar Aallon suunnittelemat

kohteet ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Yhteissisu Oy:n rakennuttama asuinalue syntyi autotehtaan työntekijöiden työsuhdeasunnoiksi sodan jälkeen. Asuinrakennukset valmistuivat tehtaan yhteyteen. Työsuhdeasunnot helpottivat työvoiman saatavuutta tehtaalle.

Yhteissisu Oy:n autotehtaan alueen rakennuksia on laajennettu ja aluetta on täydennysrakennettu useaan eri otteeseen, mutta alkuperäiset, Aallon suunnittelemat osat muodostavat yhä tuotantorakennusten ytimen. 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

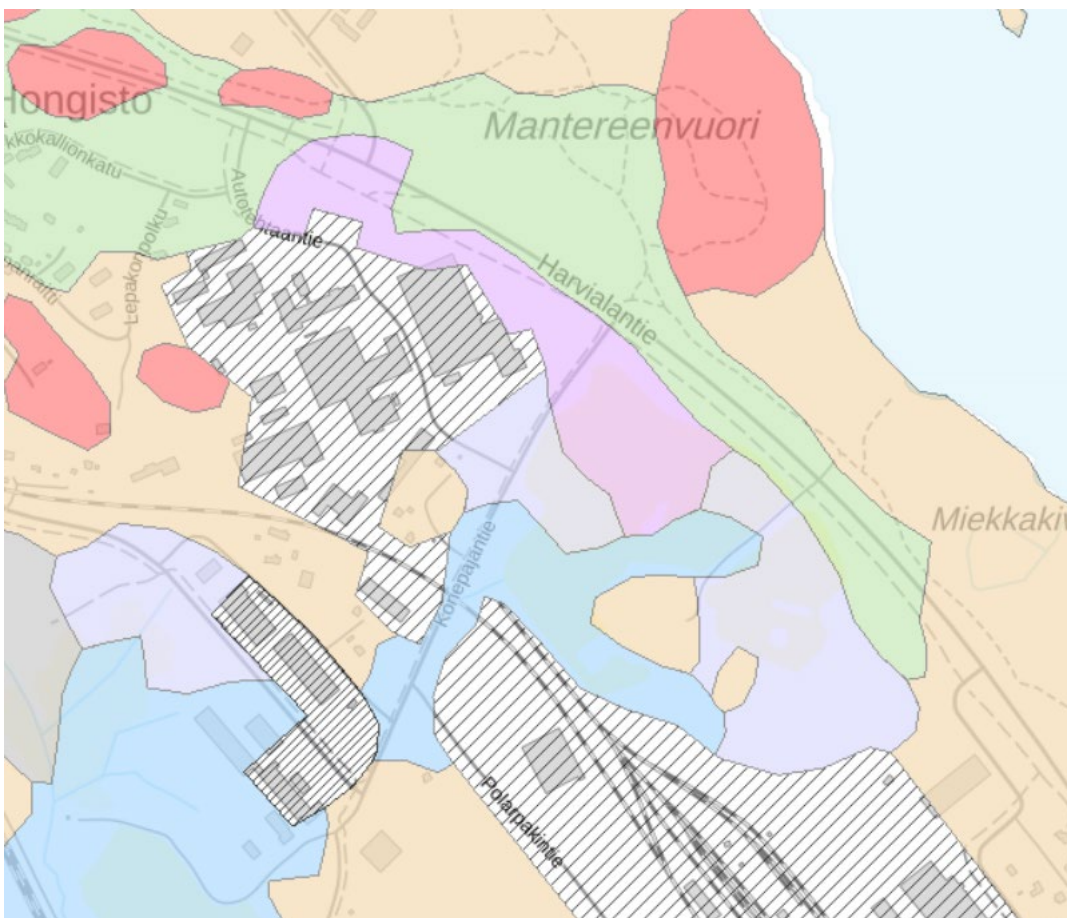
Rakentuneiden teollisuusalueiden pohjoispuolelle, Harvialantien varteen sijoittuu puustoisia suojaviheralueita. Maasto nousee jonkin verran teollisuusalueilta Harvialantielle päin. Suunnittelualueen kortteliin 106 sijoittuva TTV4-alue on rakentumaton, ja koostuu pelto- ja metsäalueista.



Kuva 7. Suunnittelualueella sijaitsevaa suojaviheraluetta Harvialantien ja Konepajantien kulmassa.

Maaperä (kuva 8.)

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 8. Kartta suunnittelualueesta, jossa esitettyä maalajit eri väreinä ja rastereina.
(kuva:maankamara)*

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kortteliin 103 sijoittuu useita teollisuuden tuotanto-, varasto- ja toimistorakennuksia. Korttelin 103 tontille 15 sijoittuu yksi isompi rakennus. Rakennusoikeutta on tontilla 15 käytetty arviolta 11 947 k-m². Korttelin 103 tontille 16 sijoittuu useita rakennuksia. Rakennusoikeutta on tontilla 16 käytetty arviolta 45 618 k-m². 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 9. Oikealla kuvassa näkyy korttelin 103 tontin 16 päärakennus ja taaempaa vasemmalla korttelin 103 tontin 15 päärakennus.

3.1.5 Liikenneympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö sijoittuu auto- ja raideliikenteen läheisyyteen.

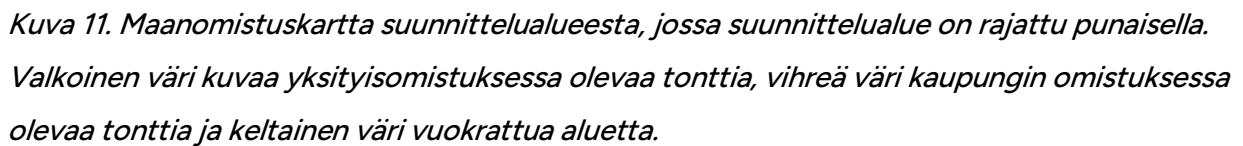
Harvialantiestä haarautuva Autotehtaantie palvelee erityisesti korttelin 103 tontin 16 liikennettä. Harvialantien eteläpuolella ja Autotehtaantien länsipuolella kulkee kevyen liikenteen väylät. Korttelin tontille 15 on liittymä Konepajantieltä. Konepajantien länsipuolella on kevyen liikenteen väylä.



Kuva 10. Kortteleiden 103 ja 106 väliin sijoittuva Konepajantie, jossa maasto laskee etelään.

3.1.6 Teknisen huollon verkostot

Korttelin 103 suunnittelualueelle sijoittuu vesihuoltoverkostoa. Harvialantien ja Konepajantien läheisyyteen sijoittuu vesijohtoverkostoa. Loimuan kaukolämpöverkostoa sijaitsee korttelin 103 suunnittelualueella sekä Konepajantien läheisyydessä.



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.



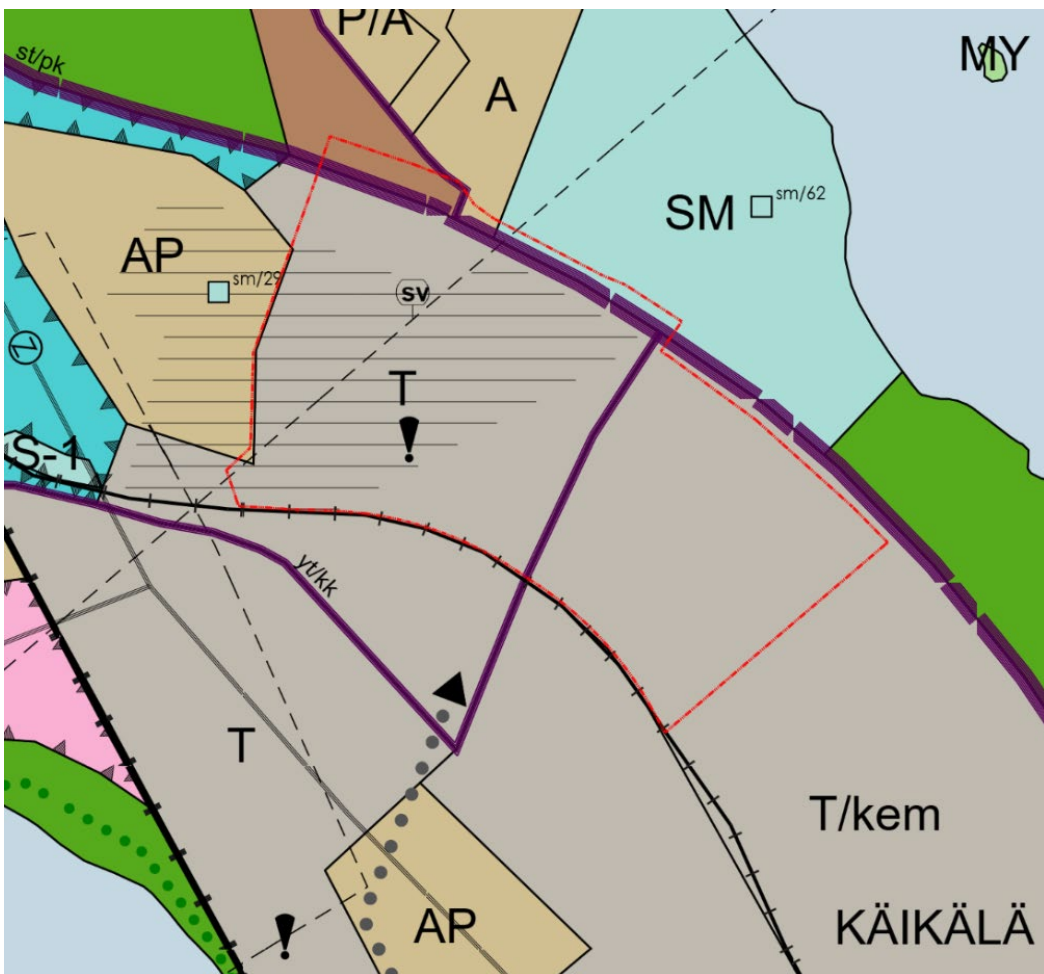
Kuva 12. Ote maakuntakaavasta 2040, johon suunnittelualue on rajattu punaisella.

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 13. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, johon suunnittelualue on rajattu punaisella.

Yleiskaavassa suunnittelualan 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).

Suunnittelualan 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

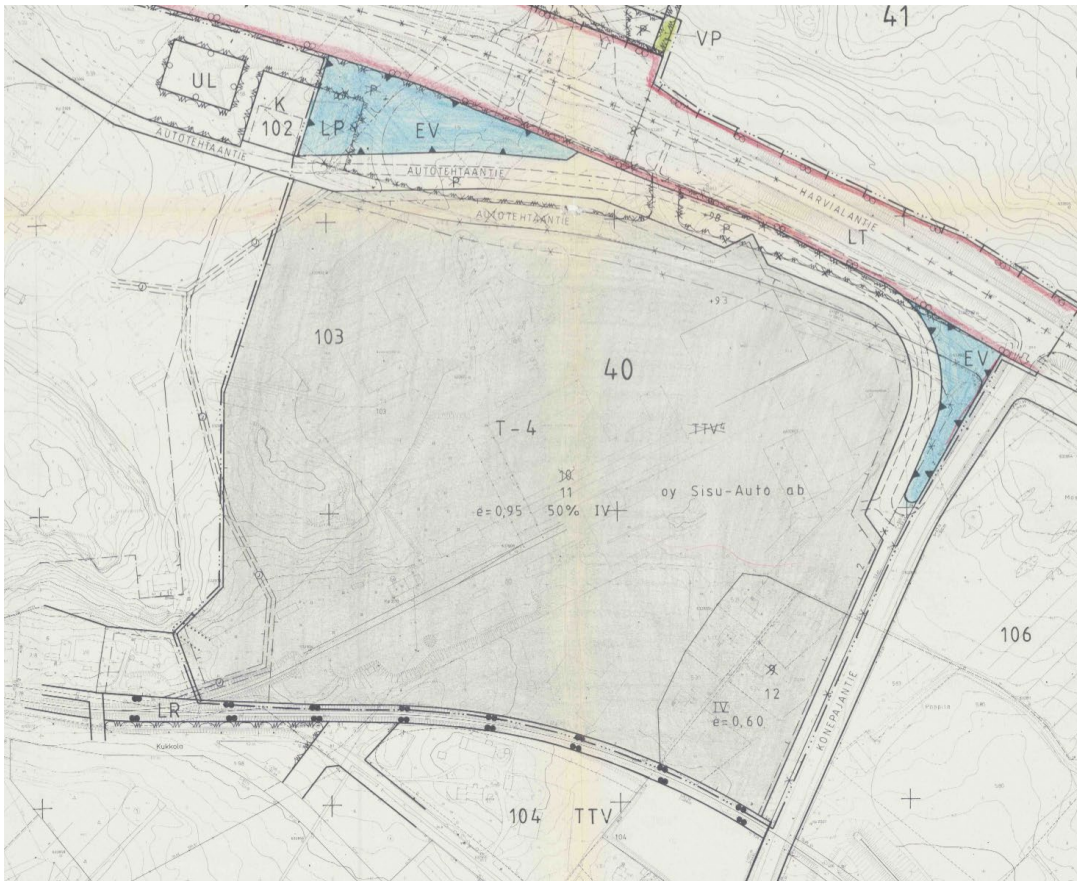
Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevien kaavojen 109 1031, 109 1969, 109 1973, 109 2115 ja 109 2287 alueille.

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.

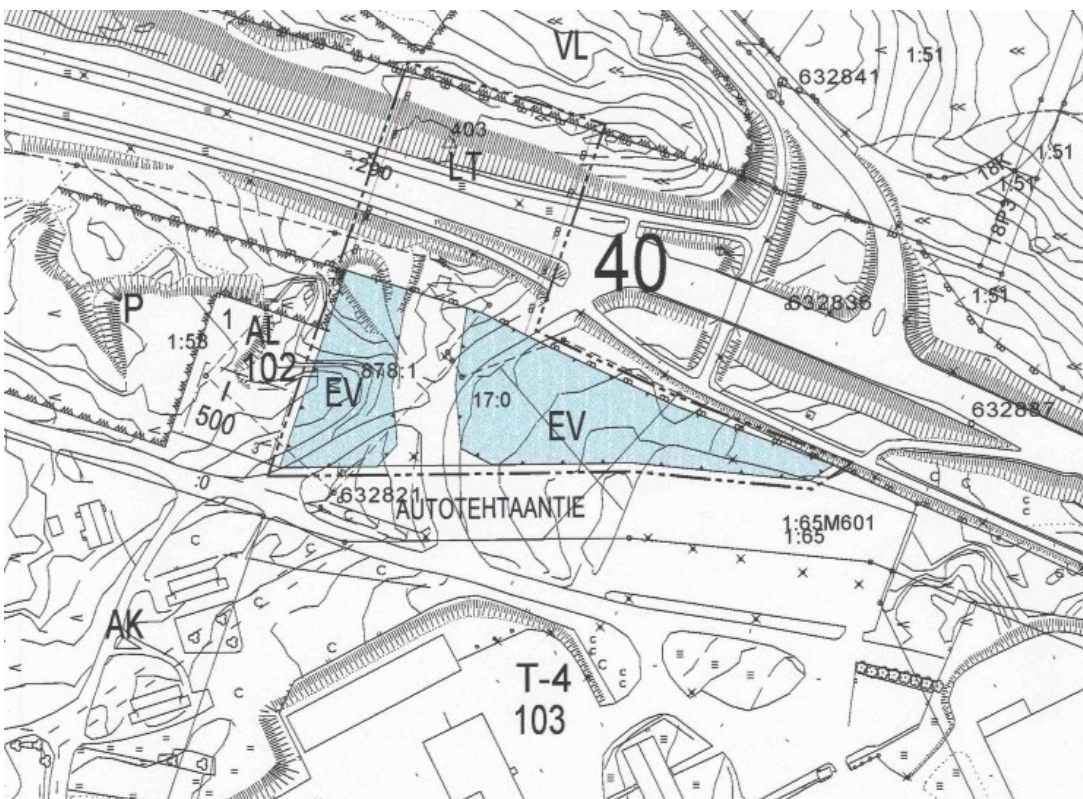
Rakennusoikeus tonteilla 15 ja 16 on $e=0,95$. Tonttien pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 50 %. Tonteille muodostuu e -luvun (0,95) mukaisesti rakennusoikeutta n. 28 131 k-m^2 (tontti 15) ja 108 539 k-m^2 (tontti 16). T-4-korttelialueen kaakkoiskulmassa sijaitsevalla tontilla 12 rakennusoikeus on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



Kuva 14. Ote kaavasta nro 1973. Kaavan mukainen tontti 11 on myöhemmin jaettu kahteen osaan.



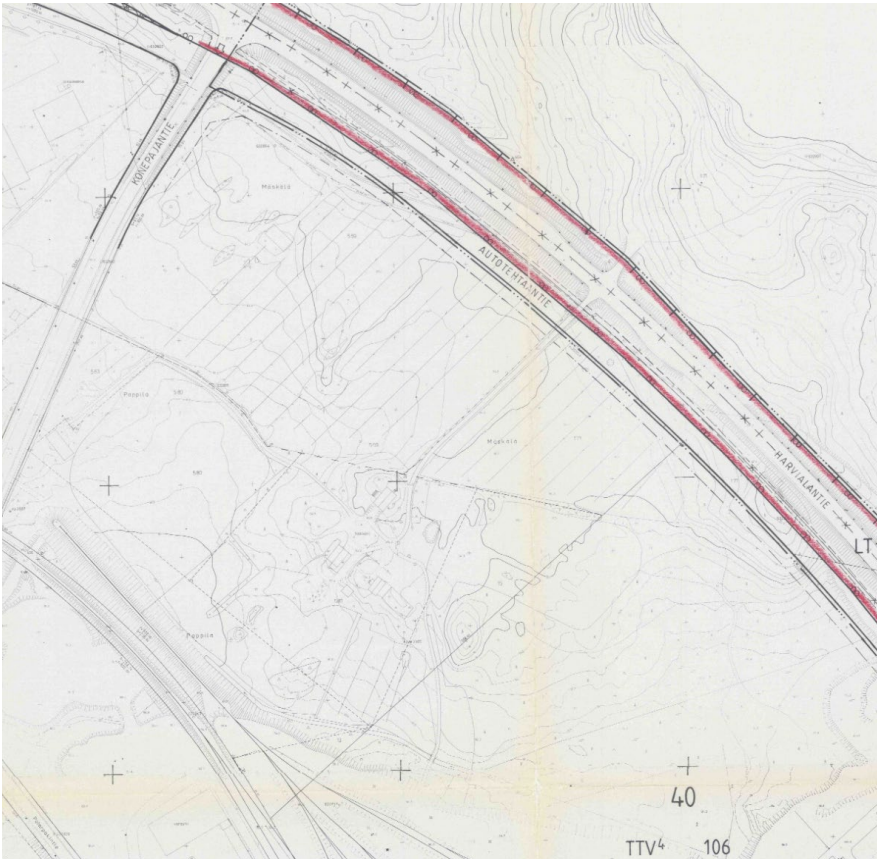
Kuva 15. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 2287.

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 Autotehtaan tien katualueen varaus Harvialantien varrella kuuluu voimassa olevaan kaavaan nro 1969 (vuodelta 1989). Katualue ei ole toteutunut.



Kuva 16. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 1031.



Kuva 17. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta nro 1969.



Kuva 18. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ajantasakaavakartalla.

3.2.4 Tarvittavat selvitykset

- Liikenneselvitys (Hämeenlinnan kaupunki), laaditaan ehdotusvaiheeseen
- Hulevesiselvitys (Hämeenlinnan kaupunki), laaditaan ehdotusvaiheeseen

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
 - Hämeen ELY-keskus
 - Alueellinen vastuumuseo/ Hämeenlinnan kaupunginmuseo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
 - Hämeen liitto

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: xx.xx.2026 – xx.xx.2026

Kaavan luonnosvaiheen kuulemisesta kuulutetaan sähköisellä ilmoitustaululla ja Kaupunkiuutisissa xx.xx.2026. Naapureita tiedotetaan kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit tai lausunnot.

Kaavan luonnosaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta luonnosvaiheen kuulemisen aikana (30 pv), jolloin asiakirjoihin saa tutustua myös Kastellin palvelupisteessä, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute

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

Ehdotusvaiheen kuuleminen: xx.xx. – xx.xx.2026

Täydentyy.

Hyväksyminen: xx.xx.2026

Täydentyy.

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. Lisäksi suunnittelualueen kulmaan sijoittuvat säilyvät suojaviher- ja katualueet tarkennetaan vastaamaan nykytilannetta sekä Harvialantien LT-alueen rajausta tarkennetaan korttelin 103 pohjoisreunalla nykytilanteen mukaiseksi.

Korttelin 106 osalta kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kaavaan tontille 109-40-106-3 laadittu tonttijako 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 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 109-40-106-12 ja 109-40-106-13 on osoitettu rakennusoikeus e-luvulla 0.50, jolloin nykyinen rakennusoikeus jakaantuu tonteille niiden pinta-alojen mukaisesti. Tontille 12 muodostuu rakennusoikeutta noin 36 100 k-m² ja tontille 13 muodostuu rakennusoikeutta noin 26 578 k-m².

5.2 Asemakaavaluonnoksen aluevaraukset ja määräykset

5.2.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) on osoitettu suunnittelualueen kortteleihin 103 ja 106 muodostuville tonteille 109-40-103-22, 109-40-103-23 ja 109-106-40-106-13. 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.

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. Kerrosluku tontilla on nostettu viiteen kerrokseen (V).

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 ja 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.

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).

Tontin 13 koko on noin 53 156 m². Tontti on muodoltaan kapea ja rajoittuu pieneltä osin Konepajantiehen. Tontti on muotoiltu siten, että alueelle 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 12 puoleisella reunalla rakennusala on merkitty 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tontille 13 on merkitty olemassa olevasta Konepajantien liittymästä ohjeellinen ajoyhteys tontille 12.

Molemmille teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille 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) Alueelle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät sisällä rakennuksia, kuten varastointiin, pysäköintiin sekä teollisuuden tuotteiden testaamiseen käytettäviä alueita.

Tontti 12 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 72 199 m². Rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu e=0.50, jonka mukaisesti rakennusoikeutta muodostuu tontille noin 36 099 k-m². Kerrosluku tontilla on neljä (IV). Lisäksi tontille on osoitettu hulevesiin liittyvä merkintä hule(1 m³,2-12h).

Tontin 12 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.

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 Autotehtaan tien 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 5655 m². Suojaviheralue korvaa voimassa olevan kaavan mukaisen rakentumattoman katualueen varauksen Harvialantien varrella.

Katualueet

Suunnittelualueelle sijoittuvien Autotehtaan tien ja Kirkkokallionkadun katualueita on tarkennettu vastaamaan nykytilannetta. Kaava-alueelle muodostuvan Autotehtaan tien ja Kirkkokallionkadun katualueen kooksi muodostuu noin 2659 m².

Kortteleiden 103 ja 106 väliin sijoittuvan Konepajantien katualue on levennetty kaava-alueen pohjoispuolella 28 metriin, jotta tilavaraus riittäisi mahdollisiin muutostarpeisiin tulevaisuudessa. Konepajantien katualuetta muodostuu kaava-alueelle noin 1 hehtaarin verran (10 148 m²).

Yleisen tien alue (LT)

Korttelin 103 pohjoispuolella Harvialantien alue on osoitettu nykytilanteen mukaisesti yleisen tien alueeksi (LT). Alue on päivitetty rajautumaan nykyisen maanomistuksen ja kiinteistörajojen mukaisesti korttelin 103 pohjoisreunalla. LT-alueella on merkitty voimassa olevan kaavan mukaisesti ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit sekä kadun tai liikennealueen alittava jalankulkukatu. LT-alueetta muodostuu suunnittelualueelle noin 3 hehtaaria (33 413 m²).

5.2.3 Yleismääräykset

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. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset aikaiset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristöön.

Autopaikkoja on varattava vähintään

-toimistotiloille 1 ap/70 k-m²

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

-varastotiloille 1 ap/400 k-m²

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

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.

5.3 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 103 tontit 22 ja 23 sekä korttelin 106 tontti 12. 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 tonteilla on nostettu viiteen kerrokseen.

5.4.1 Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asemakaavamuutos luo edellytykset nykyisten tuotantoalueiden kehittämiseksi, 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 kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (MRKY), Sisu-Auton alue. Alkuperäiset osat muodostavat yhä tuotantorakennusten ytimen. Tulevalla rakentamisella jatketaan ympäristössä jo toteutunutta elinkeinorakentamista, joten kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

Korttelin 106 tontin 12 käyttötarkoitus on osoitettu muista tonteista poiketen korttelialuumerkinnällä 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. Kaavamuutos mahdollistaa korttelin 103 teollisuustonteilla yhtä kerrosta aiempaa korkeampaa rakentamista, sillä tonttien kerrosluku on nostettu viiteen kerrokseen.

Kaavamuutoksen myötä viheralueiden määrä ja puusto vähentyvät rakentamisen tieltä, joten maisemat Harvialantieltä ja Konepajantieltä teollisuusalueille voivat hieman muuttua. Korttelin 106 tonttien 12 ja 13 ja Harvialantien väliin on kuitenkin osoitettu suojaviheralue, joka hieman häivyttää teollisuustoiminnan näkymistä Harvialantielle.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen myötä Harvialantien varteen osoitettua suojaviheraluetta poistuu korttelin 103 pohjoispuolelta ja sen tilalle muodostetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Täydennysrakentamisen ja parkkipaikkojen rakentamisen tieltä on tarpeen kaataa olemassa olevaa puustoa.

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.

5.4.4 Vaikutukset hulevesiin

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

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 tulevissa 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.

Kaavaa varten laaditaan erillinen hulevesiselvitys ehdotusvaiheeseen, joten vaikutukset hulevesiin täydentyvät myös ehdotusvaiheessa.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueella tuotanto kasvaa tulevaisuudessa, ja liikennemäärät lisääntyvät. Kaavaa varten laaditaan erillinen liikenneselvitys ehdotusvaiheeseen, joten vaikutukset liikenteeseen täydentyvät myös ehdotusvaiheessa.

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.

5.5 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2026.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

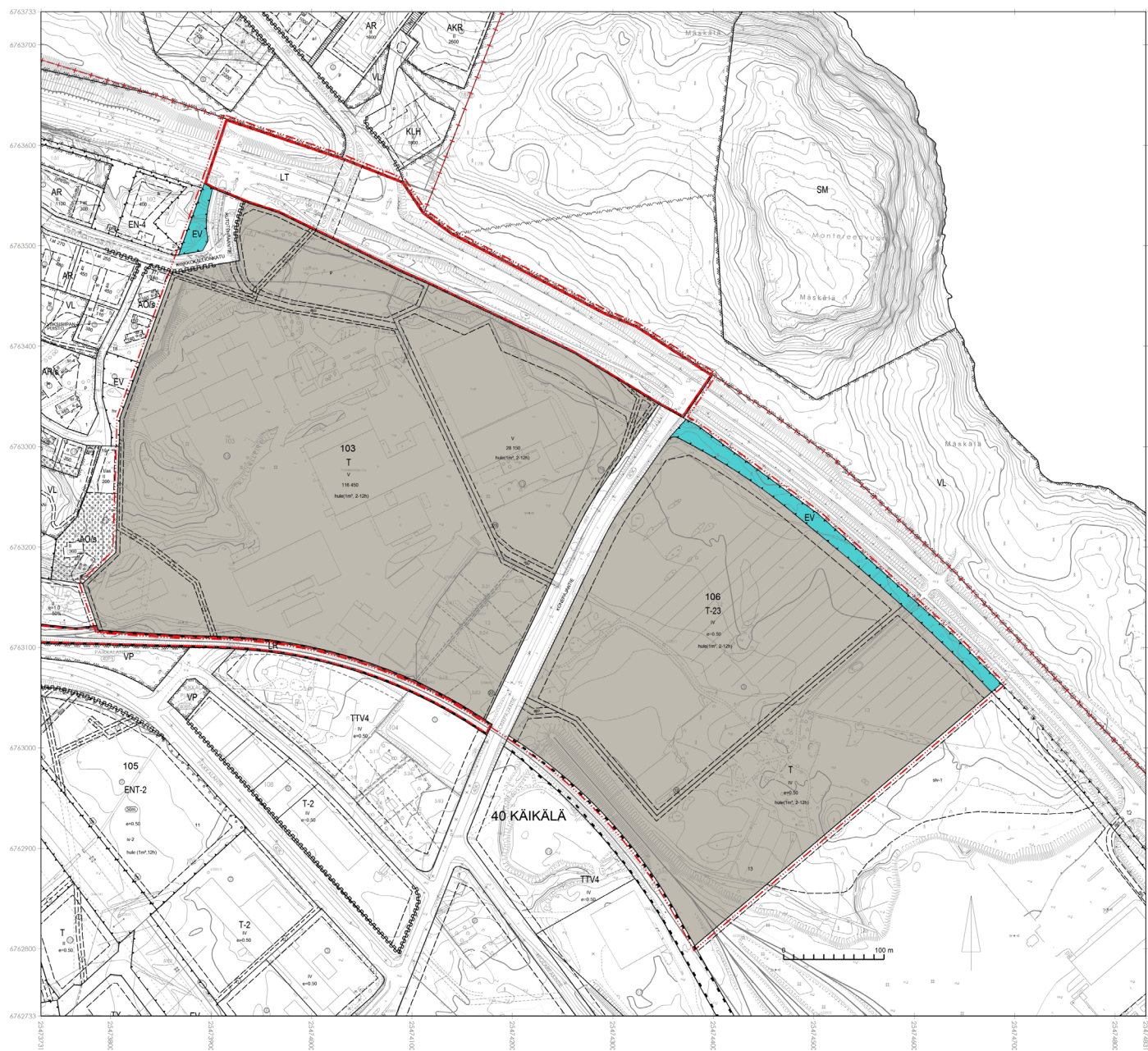
Kun asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaisia, se voidaan lohkoa. Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Mukana olevien kiinteistöjen kiinteistötunnukset muuttuvat.

Hämeenlinna xx. päivänä xxxxkuuta 202x.

Hannes Häkkinen

Kaavoituspäällikkö

LIITE 2.



	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät sisällä rakennuksia, kuten varastointiin, pysäköintiin sekä teollisuuden tuotteiden testaamiseen käytettäviä alueita.
	Yleisen tien alue.
	Suojaviheralue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelialueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
40 KÄIK	Kaupunginosan numero ja nimi.
103	Korttelin numero.
13	Ohjeellisen tontin numero
AUTOTEHTAANTIE	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.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Katu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Kadun tai liikennealueen alittava jalankulkukatu.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
hule(1m², 2-12h)	Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöillä. 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.
	YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:
	Tontilta johdettavista hulevesistä, kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotto- ja sulkukäivöllä.
	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.
	Autopaikkoja on varattava vähintään -toimistotiloille 1 ap/70 k-m2 -teollisuus- ja tuotantotiloille 1 ap/200 k-m2 -varastotiloille 1 ap/400 k-m2
	Yli 500 m2:n autopaikka-alueet on jäsenneltävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksin.
	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.
	ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIIAKO TONTEILLE 109-40-103-22, 109-40-103-23 JA 109-40-106-12

